SCHL CMHC

Question habitation, comptez sur nous

Canada

93-01324/

ÉLABORATION DE MODES NOVATEURS DE FINANCEMENT ET D'OCCUPATION APPLICABLES AU LOGEMENT DES RETRAITÉS

ÉLABORATION DE MODES NOVATEURS DE FINANCEMENT ET D'OCCUPATION APPLICABLES AU LOGEMENT DES RETRAITÉS

Le 21 janvier 1991

Richard E. Groh, B.Sc.A., P. Ing.
Elizabeth Kuglin-Alyea, B.A., L.L.B.
Ian Ellingham, B.Arch, O.A.A., M.B.A.

ELFIELD DEVELOPMENT STRATEGIES LIMITED

La présente étude a été effectuée grâce à une subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement; les points de vue qui y sont exprimés sont ceux des auteurs et n'engagent en rien la Société.

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Élaboration de modes novateurs de financement et d'occupation applicables au logement des retraités. Étude effectuée par Richard Groh, Elizabeth Kuglin-Aylea, et Ian Ellingham d'Elfield Development Strategies Limited. Financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1990.

La présente étude porte sur la problématique des divers types de propriété s'appliquant aux logements pour retraités, en prenant comme référence spécifique une propriété appartenant à un organisme religieux de London, en Ontario. L'étude passe en revue les diverses formules permettant d'octroyer un titre de propriété et de quasi propriété aux personnes âgées, explore la conjoncture marchande de telles dispositions, en prenant le cas de London comme exemple, et propose un projet pour le site, dans le contexte des conditions du marché et des attentes des organismes parraineurs sans but lucratif.

Il a été démontré qu'il était possible d'offrir ce type de logement, pour occupation à la fois par des locataires au prix du marché et des personnes à faibles revenus.

TABLE DES MATIÈRES

1.0 Cadre de référence

2.0 Introduction

3.0 Considérations générales relatives au projet hypothétique pour personnes du troisième âge à London

- 3.1 Configuration du projet
- 3.2 Coûts en capitaux
- 3.3 Coûts de fonctionnement
- 3.4 Différence entre la valeur marchande et le coût

4.0 Logements pour retraités à London

- 4.1 Rôle de l'organisme de parrainage sans but lucratif
- 4.2 Marché du logement non subventionné pour retraités
- 4.3 Projets comparables à London
- 4.4 Abordabilité

5.0 Amalgame de plusieurs modes d'occupation - Faisabilité au plan légal

- 5.1 Introduction
- 5.2 Contrats mensuels de location
- 5.3 Logements en copropriété franche (copropriétés où les occupants sont individuellement propriétaires de leur logement)
- 5.4 Contrats de bail viager
- 5.5 Crédit logement
- 5.6 Participation à la mise de fonds
- 5.7 Copropriétés en bail viager pour retraités

6.0 Subvention des logements pour les retraités à faible revenu

- 6.1 Introduction
- 6.2 Interfinancement des habitations au moyen de la vente de logements au prix du marché

6.3 Utilisation d'une subvention du bien-fonds

6.4 Utilisation de l'interfinancement et d'une subvention du bien-fonds

6.5 Participation de l'investisseur

7.0 Recommandations pour l'ensemble résidentiel à London

7.1 Besoins en matière d'analyse approfondie du marché

7.2 Dimension de l'ensemble résidentiel

7.3 Type de logement

7.4 Fixation du prix des logements

7.5 Structure d'occupation

7.6 Logements réservés aux retraités à faible revenu

8.0 Références

Annexes

Annexe A - Glossaire

Annexe B - Programmes gouvernementaux en vigueur

B.1 Supplément du loyer

B.2 Programme privé sans but lucratif

B.3 Programmes de services sociaux envisageables

Annexe C - Appui gouvernemental éventuel aux ensembles résidentiels pour retraités propriétaires

LISTE DES TABLEAUX

3-1 Estimation du coût du projet hypothétique fondé sur le prix unitaire maximum du ministère du Logement

3-2 Budget des immobilisations pour l'ensemble résidentiel hypothétique à l'intention des personnes âgées

4-1 Définition du groupe cible

4-2 Prix de revente moyen des maisons dans la ville de London

4-3 Pourcentage de répartition des ventes résidentielles dans la ville de London

4-4 Pourcentage de répartition des ventes résidentielles dans la ville de London (Graphique)

4-5 Taille potentielle du marché pour un ensemble de logements de retraite financés par les résidents à London

4-6 Ensembles en copropriété récemment achetés à London

5-1 Types de rendements sur la mise de fonds initiale du retraité dans des ensembles immobiliers financés par les résidents

5-2 Comparaison des modes d'occupation

5-3 Exemple de l'effet des formules de rachat sur les baux viagers

5-4 Illustration des conséquences des formules de rachat sur les baux viagers

6-1 Sensibilité des fonds d'interfinancement au coût et au prix

6-2 Valeur de la subvention du bien-fonds

6-3 Excédent prévisionnel de l'aménagement de l'ensemble hypothétique pour retraités - Mode d'occupation 1

6-4 Démonstration des conséquences financières d'une éventuelle occupation mixte - Mode d'occupation 2

6-5 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 3

6-6 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 4

6-7 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 5

6-8 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 6

6-9 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 7

6-10 Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation - Mode d'occupation 8

6-11 Récapitulatif des formules financières pour occupants retraités

6-12 Exemple de l'utilisation de baux viagers comme moyen d'investissement

1.0 CADRE DE RÉFÉRENCE

Le présent projet de recherche entre dans le cadre de paramètres définis par deux parties. La firme de conseillers, Elfield Development Strategies Limited, a répondu à une demande de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en fonction des paramètres établis par cette dernière. Le cahier des charges de l'étude a ensuite été affiné au cours de discussions avec des parraineurs éventuels du projet, ce qui a entraîné l'ajout ou la précision de certains paramètres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Dans sa demande, la Société canadienne d'hypothèques et de logement indiquait que l'étude devait couvrir cinq questions d'ordre général :

(i) Les coûts et les possibilités de commercialisation d'un projet de logements pour retraités financé par les occupants, et les méthodes recommandées pour compenser le coût d'hébergement des personnes âgées disposant de peu de revenus et de biens,

(ii) La faisabilité financière et juridique de divers modes d'occupation possibles, et les formules jugées appropriées,

(iii) Les divers aspects de l'interfinancement des logements, en fonction des ressources financières des locataires,

(iv) Les conséquences de la valeur du terrain pour la création de ce genre d'habitation,

(v) La recherche et le recensement des programmes gouvernementaux susceptibles de subventionner le coût de ces habitations.

Organismes parraineurs du projet

Les objectifs des éventuels organismes parraineurs ont donné au projet un éclairage quelque peu différent. Les divers groupes qui ont participé aux discussions ont posé les conditions et objectifs suivants :

(i) Recommandation d'une méthode permettant de fournir un logement abordable à une catégorie de personnes dont certaines disposent de revenus modiques et de peu de biens.

(ii) Recommandation d'une méthode et d'une structure qui assureraient la mise en oeuvre rapide d'un projet, et qui permettraient à un organisme parraineur à but non lucratif d'atteindre ses objectifs sociaux sans pour autant nécessiter une importante contribution financière.

2.0 INTRODUCTION

Au cours des dernières années, le secteur du logement sans but lucratif a lancé plusieurs initiatives pour créer un parc de logements abordables à l'intention des personnes âgées, sans faire appel aux programmes gouvernementaux. Ces initiatives ont été prises pour deux raisons : d'une part, les programmes de logement sans but lucratif sont axés de plus en plus sur les familles à faibles revenus; d'autre part, un grand nombre de personnes âgées qui sont propriétaires d'une maison, peuvent se permettre d'absorber le coût en capitaux de leur propre logement, et un tel mode de propriété est souhaitable pour les ménages composés de personnes âgées. Le secteur du logement sans but lucratif a constitué un très intéressant parc de logements en location, et l'expérience acquise en ce domaine est maintenant transposée au secteur des habitations en propriété ou quasi propriété.

Il devient nécessaire d'établir des formules appropriées pour déterminer les modalités d'occupation proposées et la forme que pourraient prendre les futurs projets, dont la conception doit prendre en compte les conditions du marché là où ils seront construits, les objectifs de l'organisme parrainneur, la faisabilité financière, et le contexte juridique. Les projets qui ont été menés à bien jusqu'ici sont l'oeuvre de parraineurs particulièrement dynamiques, innovateurs et ingénieux. Ils ont fait appel à une variété de formules de logement, lesquelles n'offrent pas nécessairement la plus grande sécurité possible aux occupants ou aux parraineurs. Dans la plupart des cas, le respect dont jouissent l'organisme parraineur et les personnes qui y sont associées assuré que les occupants ne risquent de perdre ni leur logement ni leur investissement. Pour que les organismes sans but lucratif puissent offrir un plus grand nombre de logements destinés à être occupés par des personnes âgées à titre de propriétaires, il faut résoudre bien des questions.

Le présent projet fait suite à une initiative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui voulait explorer les problèmes du logement de propriétaires-occupants du troisième âge. Le site utilisé comme référence a été choisi à des fins d'illustration, et tous les concepts, propositions ou données particulières inclus dans le rapport sont le fruit des déductions des auteurs. L'on ne doit pas considérer que ces informations ont été avalisées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et jugées applicables à un quelconque projet.

3.0 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU PROJET HYPOTHÉTIQUE POUR PERSONNES DU TROISIÈME ÂGE À LONDON

3.1 Configuration du projet

Aux fins de l'analyse d'autres structures d'occupation éventuelles, un projet hypothétique de 11 000 pieds carrés, comprenant 200 logements et un centre pour retraités, a été élaboré.

Il est présumé que le parrain du projet est un organisme sans but lucratif dont les objectifs et critères sont les suivants :

a) les logements seront destinés à des personnes âgées en mesure de vivre de façon indépendante,

b) les logements à construire seront des appartements autonomes,

c) le projet devra offrir des logements abordables, dans le contexte de la collectivité,

d) la construction du projet nécessitera une mise de fonds minimale. Le parrain contribue peu ou pas de fonds au projet, mais dispose toutefois d'un terrain,

e) le parrain souhaite choisir les occupants parmi sa propre clientèle dans un premier temps; toutefois, il répondra aux besoins de la collectivité en général dans la mesure du possible,

f) les installations du projet, en l'occurrence, un centre communautaire, seront des endroits publics,

g) le parrain ne dispose pas de ressources majeures pour l'aménagement du projet, et fera appel aux conseillers et aux entrepreneurs appropriés.

3.1.1 Demande de logements

Les administrateurs de logements occupés à titre de propriétaires par des personnes âgées ont indiqué, au cours de nos entrevues, que leurs clients manifestaient une préférence quasi unanime pour les logements de deux chambres à coucher. Cela est compréhensible vu qu'un grand nombre de retraités ont passé la majorité de leur vie dans des maisons comprenant plusieurs chambres à coucher.

La faible demande de logements d'une chambre à coucher est également confirmée par les résultats de l'enquête Campbell de 1987 sur les propriétaires du troisième âge. Parmi les

personnes âgées manifestant un intérêt pour un logement pour retraités ou à occupation viagère, 5 pour cent seulement ont déclaré qu'un logement d'une chambre à coucher serait l'option la plus satisfaisante.

En conséquence, le projet domiciliaire hypothétique pour personnes âgées sera constitué de 200 logements de deux chambres à coucher de 960 pieds carrés chacun.

3.1.2 Prix unitaire des logements

La structure choisie pour établir le prix des logements de l'ensemble résidentiel hypothétique, évalués selon le marché, a été élaborée dans le but de rendre le projet commercialisable auprès de la majorité des propriétaires du troisième âge de London.

Le prix de vente moyen des logements du projet hypothétique est de 140 $ le pied carré. Ce montant est considérablement plus élevé que le prix de vente moyen des logements en copropriété neufs à London. On trouvera à la Section 4 une analyse du marché du logement à London; il est possible de se référer au Tableau 4-6 pour établir des comparaisons avec d'autres types de logement qui pourraient être envisagés pour l'emplacement à l'étude. Les appartements du 744 Wonderland Road et du 570 Proudfoot Lane, même s'il s'agit de logements en copropriété standards, se vendent actuellement entre 102 et 126 $ le pied carré. Les acheteurs éventuels feront des comparaisons avec ces ensembles domiciliaires très simples; il faut donc faire ressortir les installations, la qualité de la finition et le contexte communautaire global dans le projet à l'étude, afin de justifier cette différence de prix. Le seul complexe immobilier véritablement luxueux, le Sir Adam Beck, qui se vend à plus de 200 $ le pied carré, est situé beaucoup plus près du centre de la ville. Cet ensemble ne comprend que 67 logements, et cela ne peut intéresser qu'une infime partie de la population de London. Dans le cas d'un organisme de parrainage religieux, il faudrait s'attendre à proposer à une plus grande partie de la population une accessibilité supérieure. Un prix de 140 $ le pied carré devrait être approprié du fait que l'immeuble est censé être terminé en deux ans. Pour cet ensemble domiciliaire hypothétique, cela signifie une valeur marchande de 134 400 $ par unité (140 $ le pied carré X 960 pieds carrés).

3.2 Coûts en capitaux

Aux fins de l'analyse, un budget des immobilisations a été élaboré pour le projet. Les coûts de fonctionnement ont également été estimés, et sont calculés à partir des coûts

d'exploitation réels d'ensembles résidentiels privés à but non lucratif pour personnes âgées. Tous les coûts d'immobilisations et de fonctionnement sont calculés à partir de chiffres valables pour le milieu de l'année 1990.

Deux méthodes différentes ont été utilisées pour établir le budget. La première est dérivée des propres statistiques du ministère du Logement de l'Ontario, ajustées aux caractéristiques particulières du concept de l'ensemble immobilier. Les seconds calculs s'appuient sur l'élaboration d'un budget spécifique basé sur des données budgétaires fondamentales.

Aucune provision n'a été faite dans le coût budgétaire du projet pour un profit ou un excédent qui irait aux promoteurs, mais on a inclus un bénéfice pour l'entrepreneur constructeur de l'immeuble. Le bénéfice du promoteur d'un ensemble de logements en copropriété de type commercial peut être budgétisé pour atteindre jusqu'à 20 pour cent du coût du projet. Un organisme sans but lucratif qui réaliserait un excédent sur un projet, pourrait l'utiliser à des fins sociales, par exemple, des logements pour les personnes à revenu modique.

3.2.1 Calcul basé sur le prix unitaire maximal du ministère du Logement

Le prix unitaire maximal établi par le ministère du Logement de l'Ontario, pour la construction d'un appartement de deux chambres à coucher à l'intention de personnes âgées, à London, est actuellement de 80 000 $ (incluant le coût du terrain viabilisé). L'antenne londonienne du ministère rapporte que les promoteurs sans but lucratif ne rencontrent pas de difficulté à construire des logements modestes pour ce montant. D'après le ministère, les coûts de construction ont baissé au cours de l'année passée et il est devenu plus facile de réaliser cet objectif. Les chiffres servant à établir le prix unitaire maximal incluent tous les coûts liés à la création de logements modestes, notamment le coût du terrain, de la construction, du financement du projet, et de tous les honoraires.

Il manque aux logements modestes construits dans le cadre de la formule à prix unitaire maximal des aménagements comme la climatisation centrale ou le garage souterrain qu'il est approprié d'inclure dans les logements pour retraités proposés en propriété ou quasi propriété. De plus, des dépenses supplémentaires devront être engagées pour la commercialisation et les frais juridiques.

Une estimation du coût du projet a été effectuée et apparaît au Tableau 3-1. Compte tenu du prix unitaire maximal actuel

pour un logement de deux chambres à coucher à l'intention de personnes âgées, et des estimations des dépenses additionnelles, le coût unitaire est chiffré à 115 320 $.

3.2.2 Calcul basé sur le détail des coûts

Le budget pour une mise en oeuvre du projet hypothétique selon la configuration envisagée est résumé au Tableau 3-2. Ce modèle suit la structure budgétaire du ministère du Logement, et comprend les postes suivants : terrain, immeuble, paysagisme et dépenses imprévues; les honoraires et frais additionnels étant détaillés individuellement.

Le coût budgétaire du projet, calculé à partir des postes détaillés est de 116 895 $ pour un logement de deux chambres à coucher de 960 pieds carrés nets. Le montant le plus élevé a été utilisé pour tous les calculs subséquents.

Les notes se rapportant à cette méthode sont les suivantes :

(a) Coûts du terrain
Les coûts du terrain ont été estimés à 11 000 $ par logement, y compris les frais de développement et les dépenses de viabilisation. Actuellement, le ministère du Logement accepte que les coûts de terrain aillent jusqu'à 9 500 $ par unité pour les logements sociaux à London.

(b) Coûts de construction
Les coûts de construction ont été calculés sur la base de 73,20 $ le pied carré. Selon le ministère du Logement, les coûts de construction pour ce type d'immeuble se situent entre 63 et 75 $ le pied carré. Le plus bas montant s'appliquait à un immeuble d'appartements de huit étages mis en adjudication à London au milieu de l'année 1990. Le projet en question était plus modeste que ne pourraient l'être des logements offerts en propriété ou quasi propriété; par conséquent, un chiffre plus élevé a été retenu. On a présumé que le projet sera mis en adjudication sous la forme d'un contrat classique stipulant un montant global.

(c) Coûts de stationnement
Le modèle prévoit 200 places de stationnement en sous-sol, et 50 places de stationnement en surface. Les coûts de construction du stationnement ont été estimés à 14 000 $ par emplacement pour le parking en sous-sol, et à 3 000 $ par place pour le parking en surface. La ville de London a fait savoir que ce type de projet immobilier requiert 1,25 place de stationnement par logement.

(d) Dépenses imprévues
Une dotation pour les dépenses de construction imprévues, représentant 2 pour cent des coûts de construction de l'immeuble, a été incluse dans le budget.

(e) Coûts de commercialisation
Le budget de commercialisation tient compte de la façon dont la plupart des ensembles à but non lucratif similaires ont été commercialisés. Il couvre l'embauche d'une personne plus âgée appartenant à la communauté parrainant le projet, et la préparation d'une documentation de soutien appropriée. Si un organisme de parrainage prévoit d'autres stratégies de marketing, le budget devra être ajusté en conséquence. Les frais financiers correspondent au coût de détention d'un nombre minimal de logements pendant une courte période suivant la date d'occupation de l'immeuble. On présume que la plupart des organismes de parrainage sans but lucratif, par mesure de prudence, s'efforceront de placer un pourcentage important des logements avant le commencement de la construction, minimisant ainsi le risque lié à la commercialisation. À London, dans tous les projets de logements en copropriété recensés, on a constaté qu'un pourcentage élevé de logements ne se vendaient qu'une fois la construction terminée, certains des logements achevés en 1988 étant toujours en vente en 1990. Un groupe de parrainage éventuel doit considérer la facilité d'écoulement des logements avant le début de la construction comme un ajustement budgétaire approprié permettant, le cas échéant, de financer leur coût de détention une fois les travaux terminés.

3.3 Coûts de fonctionnement

Les coûts de fonctionnement du projet hypothétique ont été estimés à partir de l'information fournie par le Service de l'impôt foncier de la ville de London, et les administrateurs d'ensembles immobiliers pour retraités financés par les résidents.

En 1990, l'impôt foncier sur un logement en copropriété de 100 000 $ était estimé à 1 200 $ par an. L'impôt foncier sur un logement semblable dans un immeuble locatif était estimé à 1 400 $ par an.

Les coûts de fonctionnement mensuels du projet ont été calculés sur la base de 2 400 $ par logement par an. Ce montant couvre les frais additionnels (excepté les impôts) notamment l'administration, l'entretien, les assurances et les services publics de distribution.

En conséquence, le coût total d'occupation d'un logement dans un ensemble en copropriété a été estimé à 300 $ par mois et dans un immeuble locatif, à 320 $ par mois.

3.4 Différence entre la valeur marchande et le coût

Dans le projet hypothétique, on aboutit à un excédent, représentant la différence entre la valeur marchande et le coût de réalisation de l'ensemble. Dans un contexte commercial, cet excédent est le bénéfice du promoteur. Dans le cadre d'une opération à but non lucratif, ces fonds sont disponibles pour apporter des améliorations au projet, pour son expansion ou pour des initiatives d'ordre social.

En ce qui concerne l'ensemble résidentiel hypothétique, l'excédent peut être défini comme suit :

(a) Valeur du terrain offert gratuitement : 1 685 278 $ (8 426 $ par logement)

(b) Économies de 2 482 077 $ (voir Tableau 6-3), ou 12 410 $ par logement, résultant du fait que l'organisme de parrainage sans but lucratif agit à titre de promoteur.

TABLEAU 3-1

Estimation du coût du projet hypothétique
fondé sur le prix unitaire maximum du ministère du Logement

Prix unitaire maximum - appartement de deux chambres à coucher pour personnes âgées à London (860 pieds carrés)		80 000 $
Coût de l'espace additionnel pour un logement de retraite plus luxueux (100 pieds carrés à 120 $ le pied carré)		12 000 $
Coût additionnel des installations pour un logement de retraite plus luxueux (conditionnement d'air, finition de meilleure qualité, etc.)		8 000 $
Coût additionnel pour place de stationnement en sous-sol pour chaque logement de retraite		14 000 $
Coûts additionnels pour assurer la structure de la copropriété		
Programme de garantie	39 000 $	
Acte et enquête	45 000 $	
Commercialisation	120 000 $	
Coût d'occupation	60 000 $	
Coût total	264 000 $	
Coût par logement (sur la base de 200 logements)		1 320 $
Coût du logement de retraite (l'unité)		115 320 $

TABLEAU 3-2
Budget des immobilisations pour l'ensemble résidentiel hypothétique à l'intention des personnes âgées

	ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ		TOTAL RETRAITÉS	CENTRE POUR APPARTEMENT		
1	Valeur estimée du terrain	1 685 278 $	76 878 $	1 608 440 $		
2	Honoraires d'avocat	5 000	263	4 737		
3	Droit d'enregistrement et de transfert	0	0	0		
4	Viabilisation du site	0	0	0		
5	Impôts et prélèvements		591 889	33 289	558 600	
6	Relevés		6 000	316	5 684	
7	Analyses du sol	8 000	421	7 579		
8	Intérêt sur le terrain	0	0	0		
9	COÛT TOTAL DU TERRAIN		2 296 167	111 167	2 185 000	
	HONORAIRES ET FRAIS					
10	Impôts en cours de construction	21 018	1 018	20 000		
12	Honoraires d'architectes		737 933	31 400	706 533	4 % de 29834
13	Honoraires d'avocat (autre)		40 000	0	40 000	
14	Dépenses d'organisation		366 194	15 509	350 685	1,5 % du coût
15	Frais d'hypothèque	0	0	0	du projet (total)	
16	Intérêt en cours de construction	1 640 893	62 811	1 578 082	À 13,5 %	
17	Frais de permis de construire		129 555	6 320	123 235	
20	Documentation sur le projet		8 000	0	8 000	
	Certificats d'inspection de l'emplacement	97 000	5 000	92 000		
	Commercialisation	120 000	0	120 000		
	Garantie d'habitation neuve		38 871	0	38 871	
21	TOTAL DES HONORAIRES ET FRAIS	3 199 464	122 058	3 077 406		
	IMMEUBLE					
22	Nouvelle construction	14 768 325	715 000	14 053 325	73,50 $ par pied	
23	Stationnement souterrain		2 800 000	0	2 800 000	carré
24	Implantation des services		260 000	0	260 000	
25	Cuisinières et réfrigérateurs		220 000	0	220 000	
27	Installations et équipement	110 000	50 000	60 000		
28	TOTAL IMMEUBLE	18 158 325	765 000	17 393 325		
	ARCHITECTURE PAYSAGÈRE					
30	Stationnement de surface		150 000	0	150 000	
31	Paysagisme	140 000	20 000	120 000		
34	TOTAL ARCHITECTURE PAYSAGÈRE	290 000	20 000	270 000		
	PERTE D'OCCUPATION		60 000	0	60 000	

35 IMPRÉVUS					
Construction	368 967	15 700	353 267	2 % des coûts	
Autre	25 000	0	25 000	de construction	
TOTAL DES IMPRÉVUS		393 967	15 700	378 267	
36 TOTAL DES COÛTS EN CAPITAL		24 397 923	1 033 925	23 363 998	
COÛT MOYEN PAR LOGEMENT	121 990	5 170	116 820		
TOTAL DES COÛTS EN CAPITAL À L'EXCLUSION DE LA VALEUR ESTIMÉE DU TERRAIN		22 712 645	957 047	21 755 598	
COÛT MOYEN PAR LOGEMENT À L'EXCLUSION DE LA VALEUR ESTIMÉE DU TERRAIN		113 563	4 785	108 778	

4.0 LOGEMENTS POUR RETRAITÉS À LONDON

4.1 Rôle de l'organisme de parrainage sans but lucratif

Il existe plusieurs catégories de logements pour retraités selon le segment du marché. Si l'on veut focaliser sur un marché et un ensemble immobilier particuliers, situé dans un endroit spécifique, il faut prendre en compte l'organisme de parrainage et ses objectifs.

Les organismes de parrainage religieux sans but lucratif bâtissent des logements sociaux depuis de nombreuses années dans le cadre de leurs propres objectifs, lesquels recouvrent la fourniture de services sociaux pour répondre aux besoins de la collectivité en général.

Les programmes d'habitation gouvernementaux sans but lucratif financés par les organismes provinciaux et fédéraux ont permis de résoudre un grand nombre des questions qu'auraient pu soulever les objectifs d'un organisme de parrainage. Ainsi, les programmes du ministère du Logement de l'Ontario permettent d'assurer qu'un projet immobilier est modeste, qu'il propose en location sur le marché des logements à prix abordable, et qu'un minimum de 40 pour cent des logements sont attribués aux personnes considérées comme les «plus nécessiteuses».

Les organismes de parrainage éventuels doivent uniquement déterminer si les conditions du programme sont conformes à leur définition de l'action sociale, et s'ils veulent ou non participer.

Un groupe qui décide d'oeuvrer en dehors du cadre de référence des programmes établis, doit s'efforcer de gérer le projet envisagé de façon à ce qu'il satisfasse à leur mission sociale.

Les organismes de parrainage sans but lucratif ont traditionnellement offert une assistance sociale aux pauvres et aux économiquement faibles. Dans leurs déclarations, les organismes de parrainage potentiels ont très souvent souligné leur intention de répondre aux besoins sociaux. Cela entre dans le même cadre que les idées défendues par un grand nombre d'organismes religieux actifs et dynamiques qui envisagent mettre en chantier des ensembles de logements sociaux.

Les organismes religieux ou communautaires posent habituellement les conditions suivantes lorsqu'ils parrainent des logements pour retraités :

(i) Une des composasntes du projet doit permettre de répondre aux besoins des retraités à faible revenu,
(ii) Un ensemble immobilier pour personnes âgées doit offrir le type d'environnement qui permet aux retraités de profiter au maximum de leur vie,
(iii) Les ensembles doivent généralement être composés de logements modestes,
(iv) Le statut d'occupation proposé aux personnes âgées doit être aussi équitable que possible.

4.2 Marché du logement non subventionné pour retraités

Avant de se lancer dans un projet immobilier pour retraités, l'organisme de parrainage doit concilier ses objectifs et la nature du besoin à satisfaire. Concepts et terminologies établis du logement social mis à part, cela signifie qu'il faut vérifier s'il existe un marché adéquat pour les logements, et en déterminer les caractéristiques.

Le marché potentiel peut être cerné en exploitant les données du recensement, les statistiques de vente de l'immobilier, et les résultats d'enquêtes directes auprès des acheteurs potentiels, qui doivent être classifiées spécifiquement pour fournir les informations indispensables à la configuration du projet.

Le marché de tout projet immobilier pour personnes âgées propriétaires peut être défini en fonction d'un nombre limité de facteurs potentiels. Le tableau 4-1 illustre une méthode de sélection permettant d'atteindre une cible spécifique parmi la population en général. Les organismes de parrainage de projet interviewés ont déclaré que les facteurs suivants définissaient le mieux le groupe cible : les caractéristiques culturelles et/ou ethniques, l'âge du groupe cible, le niveau d'affluence et la proportion de propriétaires occupants. L'importance relative de ces facteurs varie selon les projets examinés.

Les projets dont le parrainage était clairement religieux ou ethnique attiraient des occupants en provenance d'un vaste territoire, s'étendant dans certains cas à travers tout l'Ontario, alors que les projets moins marqués culturellement trouvaient un marché dans une aire de recrutement géographique plus limitée.

On trouvera ci-dessous une stratégie pour déterminer la dimension et la nature du marché potentiel pour un projet de logement pour personnes âgées financé par les résidents. Bien que l'analyse porte spécifiquement sur le marché potentiel de la région de London, la méthode peut être appliquée dans la plupart des localités canadiennes.

4.2.1 Définition de la zone de recrutement géographique

Les ensembles immobiliers pour personnes âgées ont tendance à attirer une clientèle oeuvrant dans la collectivité environnante, à moins qu'ils ne soient très fortement identifiés au plan culturel. D'ailleurs, il n'est pas réaliste de s'attendre à ce que les retraités déménagent loin de leur résidence actuelle, ce qui entraînerait éventuellement pour eux de très nombreux changements. Les représentants des ensembles immobiliers pour personnes âgées financés par les résidents que nous avons rencontrés estiment que plus de 80 pour cent de leurs occupants viennent de la collectivité géographique environnante, définie comme une grande ou une petite municipalité et la région avoisinante.

En conséquence, excepté pour les projets dont le parrainage sera clairement marqué sur le plan culturel ou ethnique, on devrait définir la zone de recrutement d'un projet comme la région où résident 80 pour cent des occupants éventuels.

Dans le cas d'un ensemble résidentiel pour retraités situé dans la région de London, les limites de la ville de London pourraient être considérées comme une zone de recrutement réaliste, bien qu'il soit également probable que le projet puisse attirer des acheteurs additionnels venant de la banlieue.

Selon le recensement de 1986, la population de la ville de London était de 269 140 habitants.

4.2.2 Caractéristiques culturelles et/ou ethniques du groupe cible

Le logement pour personnes âgées, en propriété ou quasi propriété, se révèle une proposition intéressante pour plusieurs organismes religieux et ethniques qui parrainent des logements locatifs sans but lucratif. Un grand nombre de ces organismes aimerait développer un ensemble immobilier d'habitations conçu pour répondre aux besoins d'un groupe culturel ou ethnique particulier. On peut présumer qu'un tel projet pourrait éventuellement attirer des membres du groupe culturel venant d'une aire géographique étendue, mais il est plus difficile de définir l'acheteur typique.

Les données du recensement ne fournissent qu'une information limitée sur les caractéristiques culturelles, religieuses et ethniques des résidents de la zone de recrutement. La corrélation de nombreuses données disponibles est très risquée, et peut conduire à une interprétation erronée du marché. Ainsi, les membres les plus âgés d'un groupe culturel peuvent être propriétaires de maisons dont la

valeur est considérablement inférieure au prix moyen pratiqué dans leur collectivité géographique. Cela signifie qu'il faudra entreprendre une recherche très précise pour définir le marché cible, en recourant notamment aux enquêtes directes et à l'élaboration de listes d'attente. On peut obtenir des renseignements complémentaires en utilisant d'autres sources, par exemple les registres des églises, ou des enquêtes démographiques plus spécifiques sur la communauté.

Étant donné que l'ensemble immobilier de London faisant l'objet de l'étude a un parrain hypothétique, il est impossible de définir un pôle culturel particulier pour le projet. Cela signifie qu'il peut être évalué selon l'information applicable à la collectivité géographique environnante.

4.2.3 Âge du groupe cible

En analysant les données disponibles et en parlant avec des administrateurs de projets, on a pu établir que, pour la plupart des ensembles immobiliers, il existe un «créneau» spécifique lié à l'âge et/ou l'état de santé pendant lequel la tendance des personnes âgées à déménager dans un type particulier de logement de retraite atteint son sommet.

Les ensembles résidentiels pour retraités s'adressent habituellement à des gens qui considèrent être dans une phase transitoire de leur vie. Pour la plupart des personnes âgées, cela se situe généralement entre 60 et 75 ans. Les personnes âgées montrent évidemment de grandes réticences à quitter la maison où elles peuvent avoir vécu pendant plusieurs décennies. Les administrateurs de projets rapportent que le nombre de personnes âgées qui ont déménagé dans leurs ensembles immobiliers avant l'âge de 65 ans est très bas.

Cette constatation permet d'établir la limite d'âge inférieure, mais il est plus difficile de préciser la limite supérieure. En étudiant plusieurs ensembles immobiliers locatifs de caractère social, on a constaté que le nombre de locataires qui avaient décidé d'emménager passés 75 ans était relativement faible, sauf dans les cas où ils pouvaient, ou pensaient pouvoir, recevoir des soins sur place. À 75 ans, les personnes âgées sont satisfaites de passer leurs années de retraite dans leur maison et n'envisageront pas d'entreprendre un déménagement tant qu'elles n'auront pas besoin de soins importants. Ces facteurs peuvent expliquer le fait que pour la plupart des ensembles immobiliers pour personnes âgées financés par les résidents, on a constaté que les personnes âgées viennent rarement y habiter passé l'âge de 75 ans.

En conséquence, le groupe d'âge qui constituerait une cible réaliste pour les ensembles résidentiels pour personnes âgées financés par les occupants est celui des 65 à 74 ans. Selon le recensement de 1986, 18 000 personnes âgées de 65 à 74 ans vivaient dans la ville de London, ce qui représente 6,7 pour cent de la population de la ville.

4.2.4 Fourchette de revenus

Bien que le niveau du revenu pendant la retraite ne semble pas avoir un effet direct sur la décision des personnes âgées d'acheter un logement pour retraités, le revenu du ménage avant la retraite est probablement une caractéristique importante du groupe cible. Selon les administrateurs de projets, les ensembles immobiliers pour retraités financés par les résidents intéressent davantage les personnes âgées qui disposaient, avant leur retraite, d'un revenu dans la "moyenne de la moyenne".

4.2.5 Pourcentage de propriétaires d'habitations dans le groupe cible

On peut présumer que tout ensemble immobilier pour retraités financé par les résidents intéressera, en premier lieu, les personnes âgées qui peuvent financer l'achat de leur domicile au moyen du produit de la vente de leur résidence actuelle.

Les personnes âgées ne semblent pas du tout disposées à contracter des dettes pour financer leurs dépenses ménagères. Le recensement de 1987 effectué par la firme Campbell auprès des propriétaires âgés montrait que, confrontées à un choix, les personnes âgées préféreraient, à 12 contre 1, vivre avec un revenu moindre plutôt que d'emprunter. L'enquête montrait aussi qu'en Ontario, 95 pour cent des logements appartenant à des personnes âgées étaient libres de toute hypothèque.

Les administrateurs de projets que nous avons rencontrés ont indiqué que la plupart des personnes âgées qui achètent un logement pour retraités financent leur acquisition avec le produit de la vente de leur maison.

En conséquence, l'organisme parrainant l'ensemble immobilier devrait viser les personnes âgées qui sont actuellement propriétaires de leur logement, et celles qui ont récemment vendu leur maison.

Les données du recensement de 1986 pour la ville de London montrent qu'il existe 9 920 habitations occupées par des propriétaires âgés de plus de 65 ans. Si l'on se base sur les estimations de Statistique Canada relatives aux

catégories de propriétés domiciliaires dans la RMR de London, on peut déduire que 67,5 pour cent de ces résidences (soit 6 696 habitations) sont occupées par des propriétaires âgés de 65 à 74 ans. Cela représente 4,8 % de toutes les résidences privées occupées dans la ville de London.

4.2.6 Abordabilité du projet pour le groupe cible

En présumant que la plupart des personnes âgées financeront l'achat de leur logement de retraite avec le produit de la vente de leur maison, le niveau d'abordabilité perçu d'un logement pour retraités sera donc directement fonction de la valeur marchande de leur domicile actuel. Les administrateurs d'ensembles immobiliers financés par les résidents ont indiqué que la plupart des personnes âgées qui achetaient un logement de retraite n'investissaient pas un capital supérieur à la valeur de leur maison.

Les administrateurs d'ensembles résidentiels de la région de Toronto ont déclaré qu'en règle générale, une personne âgée pouvait disposer d'environ 100 000 $ suite à la vente de son domicile et à l'achat d'un logement de retraite. Pour les projets situés en dehors de Toronto, les personnes âgées disposaient rarement de plus de 25 000 $. Bien que le montant supérieur constaté dans le cas de Toronto soit attribuable à la flamblée du prix des maisons sur ce marché immobilier, cela porte néanmoins à croire que, dans les deux cas, les personnes âgées comptaient garder une partie de la valeur de leur maison pour arrondir leur retraite.

Le revenu dont disposent les personnes âgées pendant leur retraite ne semble pas être un facteur important de leur décision d'acheter. Cela n'est pas surprenant vu que, d'une part, les dépenses mensuelles applicables à la plupart des baux viagers et des copropriétés sont relativement peu élevées et servent à couvrir uniquement les coûts d'occupation continus, et que, d'autre part, la libre disposition d'un capital est un facteur plus important de la décision d'acheter.

Il est difficile d'obtenir des statistiques globales et exactes sur la valeur marchande des maisons appartenant aux personnes âgées. Une estimation raisonnable de la valeur marchande des logements dans un quartier particulier peut être dérivée des statistiques sur les ventes immobilières. Bien que les données ne soient pas fractionnées en fonction de l'âge, il est raisonnable de présumer que l'éventail du prix des maisons appartenant à des personnes âgées dans un secteur donné correspondrait à l'éventail général des prix.

Le tableau 4-2 indique les tendances du prix de revente moyen des maisons au cours des 5 dernières années dans la région de London. Pendant le premier trimestre de 1990, le prix de revente moyen des maisons à London était d'environ 138 500 $. Le marché de l'immobilier résidentiel de London a favorisé les propriétaires au cours des dernières années, puisque l'on a constaté une augmentation du prix de vente moyen d'environ 15 pour cent par an pendant les quatre dernières années.

L'éventail des prix de revente des maisons a été analysé, et les résultats sont fournis au Tableau 4-3, et illustrés au Tableau 4-4. Au cours du premier trimestre de 1990, 21,7 % de toutes les ventes résidentielles concernaient des maisons dont le prix était inférieur à 100 000 $; pour 40,5 %, le prix se situait entre 100 000 $ et 140 000 $; pour 21,5 %, entre 140 000 $ et 180 000 $; pour 16,3 %, le prix était supérieur à 180 000 $.

4.2.7 Marché du logement de retraite non subventionné pour London

La taille du marché potentiel pour les ensembles de logements de retraite financés par les résidents dans la région de London a été analysée. On a utilisé un projet hypothétique de 160 logements vendus au prix du marché, et l'on a présumé que le solde du projet (40 logements) serait commercialisé sur une autre base.

Aux fins de l'analyse, on a considéré que le projet était abordable pour le groupe cible si le prix de vente des logements de l'ensemble immobilier était inférieur au prix de revente des maisons appartenant aux personnes âgées concernées. Le groupe cible était constitué des 6 696 propriétaires, âgées de 65 à 74 ans. On a présumé que l'éventail de valeur des maisons appartenant aux personnes âgées du groupe cible correspondait à celui du prix de revente des résidences de London au cours du premier trimestre 1990.

Le résultat de l'analyse figure au Tableau 4-5. La première colonne fournit une liste de prix de vente d'un logement du projet hypothétique. Les chiffres des deuxième et troisième colonnes correspondent respectivement au pourcentage et au nombre de personnes âgées du groupe cible qui sont propriétaires de maisons dont la valeur est supérieure au prix de vente du logement.

En se fondant sur cette analyse, il semblerait que si le prix des logements du projet hypothétique était de 120 000 $, 60,2 % des propriétaires âgés de 65 à 74 ans de la ville de London pourraient se permettre un tel logement,

compte tenu de la valeur de leur résidence actuelle. Parallèlement, 30,8 % d'entre eux pourraient se porter acquéreurs si le prix était fixé à 150 000 $, et 16,30 % si le prix était fixé à 180 000 $.

Les chiffres de la quatrième colonne donnent le pourcentage de pénétration du marché (parmi les personnes âgées qui peuvent se permettre un logement) qui serait nécessaire pour écouler 100 % des logements du projet hypothétique.

En se fondant sur cette analyse, pour parvenir à vendre tous les logements de l'ensemble résidentiel au prix de 120 000 $, l'organisme de parrainage du projet aurait à convaincre 4 % des personnes âgées de 65 à 74 ans et qui sont propriétaires d'une maison de valeur supérieure à ce prix, d'acheter un logement. Parallèlement, si le prix de vente était de 150 000 $, l'organisme de parrainage aurait à convaincre 7,75 % d'entre elles; et si le prix de vente était fixé à 180 000 $, il lui faudrait en convaincre 14,7 %.

4.3 Projets comparables à London

Selon le bureau de la SCHL à London, il n'y a pas d'ensemble résidentiel en copropriété ou à bail viager spécifiquement conçu pour les personnes âgées dans la ville de London. La plupart des personnes âgées qui souhaitent être propriétaires d'un appartement de ce genre habitent des ensembles en copropriété qui n'ont pas été spécifiquement prévus pour des personnes âgées, mais pour le grand public.

En mai 1990, environ 3 640 appartements en copropriété étaient enregistrés dans la ville de London. Le recensement de 1986 indiquait que 35 % des logements en copropriété étaient occupés par des personnes de 65 ans et plus.

Depuis 1986, on a constaté à London que la construction de logements en copropriété était en hausse par rapport aux années précédentes. On trouvera au Tableau 4-6 une liste des appartements en copropriété achevés récemment ou en construction.

Le prix de vente des logements neufs en copropriété varie en fonction de la dimension du logement, des équipements de l'appartement et de l'ensemble immobilier, ainsi que de l'emplacement de l'immeuble dans la ville. Le bureau de la SCHL à London considère qu'un logement en copropriété vendu plus de 130 000 $ constitue un «appartement de luxe».

Le tableau 4-6 montre que la fourchette des prix de vente se situe entre 102,77 $ et 138,83 $ le pied carré pour les ensembles immobiliers, à l'exception du projet Sir Adam

Beck, qui se vend environ 200 $ le pied carré. Les ensembles situés le plus près de l'emplacement qui fait l'objet de la présente étude sont situés au 744 Wonderland Road et au 570 Proudfoot, et ils sont constitués d'appartements plutôt modestes se vendant entre 102,77 $ et 126,21 $ le pied carré. Des nouveaux ensembles immobiliers étudiés, seul le Sir Adam Beck semble appartenir à la catégorie luxe, pour ce qui est de la qualité de la finition et des installations.

On notera que les projets terminés en 1989 sont toujours sur le marché. Les données de la SCHL, ainsi que les résultats des entrevues, montrent que les derniers logements des ensembles immobiliers terminés en 1988 ont été écoulés au début de l'été 1990.

4.4 Abordabilité

4.4.1 Hébergement des personnes âgées à faible revenu

On considère qu'un ménage a des problèmes d'abordabilité s'il n'a pas accès à un logement adéquat à moins d'y consacrer une part démesurée de son revenu. La SCHL et plusieurs organismes charitables sont d'avis que lorsque les dépenses d'un ménage à faible revenu pour le logement s'élèvent à 30 % ou plus de son revenu, il est forcé de réduire les autres dépenses essentielles comme l'alimentation, l'habillement et le transport.

Traditionnellement, le gouvernement a eu pour politique d'assurer que les besoins de base des personnes âgées sont satisfaits. Dans leur examen de la politique gouvernementale relative aux personnes âgées, Gunn et coll. (1983) avancent que la sécurité du revenu semble devenir une préoccupation primordiale des décisionnaires gouvernementaux, et non plus de constituer un problème secondaire venant après la satisfaction des besoins.

Les gouvernements fédéral et provinciaux ont mis en place des programmes destinés à assurer la sécurité du revenu des personnes âgées. En Ontario, les principaux programmes à cet effet sont la Pension de vieillesse (PV) et le Supplément de revenu garanti (SRG). En juillet 1990, ces programmes permettaient à une personne âgée de disposer d'un revenu mensuel de 844,41 $ et de 1 400,50 $, au total, pour un couple.

Si l'on applique les critères de la SCHL relatifs à l'abordabilité des logements, le montant mensuel maximal qu'une personne âgée, bénéficiant des allocations de sécurité du revenu, peut se permettre de consacrer au

logement est de 253,33 $ s'il s'agit d'une personne seule, et de 420,15 $ pour un couple.

Le gouvernement provincial, par l'entremise de la Société de logement de l'Ontario et de la London and Middlesex Housing Authority (LMHA), offre des logements subventionnés aux ménages nécessiteux. Ces logements sont situés dans des ensembles appartenant à la LMHA ou dans des immeubles appartenant à des intérêts privés mis à la disposition de la LMHA grâce au programme provincial de Supplément du loyer. Le loyer d'un logement subventionné ne dépasse pas 25 % du revenu familial du locataire. On trouvera une description plus détaillée du programme de Supplément du loyer dans la section 9 du présent rapport.

4.4.2 Abordabilité des logements offerts au prix du marché

Fillon (1990) recense plusieurs facteurs contribuant aux problèmes d'abordabilité du logement au Canada. Un des plus importants est l'augmentation du nombre des ménages, ce qui accroît la demande (et le coût) des terrains dans les zones urbanisées. L'augmentation des coûts de construction et les taux d'intérêt élevés sont des facteurs qui contribuent également au coût du logement.

Les récentes modifications apportées à la Loi sur l'aménagement du territoire obligeront les municipalités situées dans des régions où le logement a été déclaré prioritaire à réserver 25 % du parc de logements neufs à des habitations de catégorie «abordable». Le Bureau d'aménagement communautaire de la ville de London considère abordable un logement dont le loyer ou l'hypothèque peuvent être assurés par un ménage qui gagnait 46 300 $ en 1990. En fonction de ces critères, les maisons qui se vendent à un prix inférieur à 130 000 $ sont considérées abordables. De même, les loyers inférieurs à 1 160 $ par mois sont considérés abordables.

Pour ce qui a trait à l'abordabilité des logements locatifs, une enquête effectuée par la SCHL en octobre 1989 sur les locations montrait que 50 pour cent des appartements de deux chambres à coucher se louaient, à London, entre 440 et 619 $ par mois, et que seuls 10,3 pour cent avaient un loyer supérieur à 660 $. Cela est à situer dans le contexte d'un taux d'inoccupation qui a progressé de 0,4 pour cent en octobre 1985 à 3,6 pour cent en avril 1989, avant de retomber à 2,9 pour cent en octobre 1989. La chute du taux d'inoccupation est partiellement du au fait que peu d'immeubles neufs ont été achevés au milieu de l'année 1989.

Tableau 4-1

Définition du groupe cible

Affiliation de l'organisme de parrainage du projet
- **culturelle**
- **ethnique**

Propriétaires dont les maisons sont évaluées au-dessus du prix d'achat d'un logement pour retraités

Personnes possédant leur propre maison

Ménage ayant à sa tête une personne âgée de 65 à 75 ans

Moyenne du revenu moyen

TABLEAU 4-2

Prix de revente moyen des maisons dans la ville de London

Prix de revente

1985 1986 1987 1988 1989 1990 (1er trimestre)

Année

Données SIA London

TABLEAU 4-3

Pourcentage de répartition des ventes résidentielles dans la ville de London

Prix de vente des résidences	Répartition de toutes les ventes de maisons	Répartition des ventes de maisons en rangée et de maisons en copropriété	Répartition des ventes de logements en
en-dessous de 60 000	<0,60 %	0,35 %	0,00 %
60 000 à 69 999	1,99 %	2,03 %	0,00 %
70 000 à 70 000	4,23 %	3,70 %	35,00 %
80 000 à 89 999	7,43 %	7,40 %	10,00 %
90 000 à 99 999	100 7,51 %	7,67 %	0,00 %
100 000 à 109 999	8,46 %	8,46 %	10,00 %
110 000 à 119 999	10,10 %	10,22 %	5,00 %
120 000 à 129 999	13,04 %	13,13 %	10,00 %
130 000 à 139 999	8,98 %	8,90 %	15,00 %
140 000 à 149 999	150 7,17 %	7,31 %	0,00 %
150 000 à 159 999	5,96 %	6,08 %	0,00 %
160 000 à 169 999	4,58 %	4,58 %	5,00 %
170 000 à 179 999	3,89 %	3,88 %	5,00 %
180 000 à 189 999	2,50 %	2,47 %	5,00 %
190 000 à 199 999	200 2,16 %	2,20 %	0,00 %
200 000 à 209 999	1,47 %	1,50 %	0,00 %
210 000 à 219 999	1,90 %	1,94 %	0,00 %
220 000 à 229 999	1,30 %	1,32 %	0,00 %
230 000 à 239 999	1,99 %	2,03 %	0,00 %
240 000 à 249 999	250 0,86 %	0,88 %	0,00 %
250 000 à 259 999	1,04 %	1,06 %	0,00 %
260 000 à 269 999	0,69 %	0,70 %	0,00 %
270 000 à 279 999	0,52 %	0,53 %	0,00 %
280 000 à 289 999	0,09 %	0,09 %	0,00 %
290 000 à 299 999	0,26 %	0,26 %	0,00 %
300 000 et plus	3001,30 %	1,32 %	0,00 %

Référence : Données SIA London - 1er trimestre 1990

TABLEAU 4-4

Pourcentage de répartition des
Ventes d'habitations résidentielles dans la ville de London

Pourcentage des ventes

60 100 150 200 250 300

Prix de vente des maisons (en milliers de dollars)

Données SIA London pour le 1er trimestre 1990

TABLEAU 4-5

Taille potentielle du marché pour un ensemble de logements de retraite financés par les résidents à London

Nombre de maisons situées à London et occupées par un propriétaire retraité âgé de 65 à 86 ans maisons

Nombre de logements au prix du marché dans le projet à logements

Prix de vente du logement	Pourcentage des maisons de personnes âgées évaluées au-dessus du prix de vente	Nombre de	Pénétration des personnes évaluées du prix
60 000	99,65 %	6 672	2,40 %
70 000	97,62 %	6 537	2,45 %
80 000	93,92 %	6 289	2,54 %
90 000	86,52 %	5 793	2,76 %
100 000	78,85 %	5 280	3,03 %
110 000	70,40 %	4 714	3,39 %
120 000	60,18 %	4 029	3,97 %
130 000	47,05 %	3 150	5,08 %
140 000	38,15 %	2 555	6,26 %
150 000	30,84 %	2 065	7,75 %
160 000	24,76 %	1 658	9,65 %
170 000	8 %	1 351	11,84 %
20,1			
180 000	16,30 %	1 091	14,66 %
190 000	13,83 %	926	17,27 %
200 000	11,63 %	779	20,55 %
210 000	10,13 %	678	23,58 %
220 000	8,19 %	549	29,16 %
230 000	6,87 %	460	34,77 %
240 000	4,85 %	324	49,31 %
250 000	3,96 %	265	60,27 %
260 000	2,91 %	195	82,18 %
270 000	2,20 %	147	108,48 %
280 000	1,67 %	112	142,74 %
290 000	1,59 %	106	150,67 %
300 000	1,32 %	88	180,80 %

Source : Données SIA London - 1er trimestre 1990
Statistique Canada - Données du recensement de 1986

TABLEAU 4-6

Ensembles en copropriété récemment achevés à London

ANNÉE	NOM DE L'ENSEMBLE	ADRESSE DE L'ENSEMBLE	LOGEMENTS	SURFACE TYPIQUE	PRIX DE VENTE	PRIX DU LOGEMENT	REMARQUES
1988	Richmond Row 1990	695 Richmond Street	204	1 300 pi^2	179 900 $	138,38 $/pi^2	- prix de rev
				1 800 pi^2	249 900 $	138,83 $/pi^2	- Vendus en t
	Victoria Place vente 1988	650 Cheapside Street	60	650 pi^2	65 500 $	100,77 $/pi^2	- nouveaux pr
	toujours disponibles			908 pi^2	81 000 $	89,21 $/pi^2	- Logements i
	Blackfriars 1990	549 Ridout Street N	64	2 chambres	135 000 $		- prix de rev
	Regency Towers toujours disponibles	19 King Street	38				- Logements i
1989	570 Proudfoot vente 1990	570 Proudfoot Lane	118	811 pi^2	95 000 $	117,14 $/pi^2	- nouveaux pr
				1 119 pi^2	115 000 $	102,77 $/pi^2	- vendu à 66
	Wyndham Gate vente 1990	1510 Richmond Street	100	1 224 pi^2	139 500 $	113,97 $/pi^2	- nouveaux pr
				2 470 pi^2	275 000 $	111,34 $/pi^2	- vendu à 75
1990	Park Terrace vente 1990	1180 Commissioners Road	72	1 320 pi^2	163 800 $	124,09 $/pi^2	- nouveaux pr
				1 500 pi^2	185 100 $	123,40 $/pi^2	
En construction en août 1990							
	Sir Adam Beck vente 1990	240 Sydenham Street	67	1 796 pi^2	349 900 $	194,82 $/pi^2	- nouveaux pr
				1 847 pi^2	376 900 $	204,06 $/pi^2	- vendu à 33
	Westford vente 1990	744 Wonderland Road	94	1 030 pi^2	130 000 $	126,21 $/pi^2	- nouveaux pr
				1 135 pi^2	134 000 $	118,06 $/pi^2	
				1 440 pi^2	157 000 $	109,03 $/pi^2	

Source : Données SIA London
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nota - Les données ont été vérifiées sur place dans plusieurs cas.

5.0 AMALGAME DE PLUSIEURS MODES D'OCCUPATION - FAISABILITÉ AU PLAN LÉGAL

5.1 Introduction

Un organisme de parrainage désirant construire des logements pour retraités a le choix entre plusieurs modes d'occupation et/ou de propriété. Chaque formule a ses avantages et ses inconvénients particuliers. Les deux modes traditionnels d'occupation de logements pour retraités sont la location mensuelle et la copropriété de logements individuels. Ces dernières années d'autres formules ont été élaborées, entre autres, le crédit logement, les participations à la mise de fonds, et les baux viagers.

La présente section décrit et résume les avantages et inconvénients de chaque mode d'occupation. Elle comporte également une analyse des aspects juridiques de chaque type de contrat, dans le contexte des lois et règlements de la province de l'Ontario. Bien des contrats sont principalement caractérisés par les détails de leur mise en application; nous n'avons trouvé aucun exemple d'interprétation par les tribunaux.

Bien que chaque mode d'occupation puisse paraître distinct, il est sans doute préférable de les considérer comme un continuum d'options d'occupation à long terme de logements pour retraités. Chaque option offre aux parrains d'ensembles immobiliers divers degrés de contrôle sur la gestion du projet et la sélection des occupants. Les aspects financiers, juridiques et sociaux de chaque formule présentent des avantages et des inconvénients qui doivent être pris en compte par les retraités et l'organisme de parrainage du projet. Le Tableau 5-2 illustre chacune des diverses options d'occupation qui peuvent être retenues dans la province de l'Ontario.

Tous les modes d'occupation (à l'exception des contrats mensuels de location) prévoient que les retraités financeront tout ou partie du coût en capitaux de leur logement par le biais d'un versement forfaitaire initial. En échange, ils acquièrent le droit d'occuper leur logement pour le reste de leur vie. Si un retraité décède ou choisit de libérer le logement, il peut avoir le droit de percevoir le rapport de l'investissement initial dans le logement. La nature de ce revenu est prédéterminée au moment de l'achat, et elle peut être fonction du mode d'occupation retenu. On trouvera au Tableau 5-1 une illustration du continuum des rapports possibles de l'investissement initial du retraité à la fin de l'occupation, pour chacune des formules examinées.

La mise de fonds initiale peut prendre de la valeur en fonction du prix du logement sur le marché ou d'un indice de coût. Un contrat peut stipuler que la somme perçue par le retraité n'est égale qu'à la mise de fonds initiale sans appréciation, ou encore que la valeur de l'investissement diminue avec le temps. La forme de contrat la plus restrictive est celle où le retraité n'a droit à aucun remboursement une fois la mise de fonds effectuée.

Nous devons ajouter une mise en garde concernant les aspects juridiques de chacun des modes d'occupation. Il est possible que certaines ou toutes les formules d'occupation contreviennent d'une certaine façon à la législation provinciale. Nous nous sommes efforcés de fournir un résumé des questions juridiques soulevées par chacun des modes d'occupation. À l'évidence, si l'un d'entre eux est retenu, tous les aspects juridiques de la formule doivent être examinés par un conseiller juridique qualifié.

5.2 Contrats mensuels de location

La formule de location mensuelle a été le plus souvent appliquée au logement sans but lucratif des personnes âgées. Ce mode d'occupation est le plus avantageux pour les retraités qui disposent d'un revenu régulier limité, une pension, par exemple, mais qui n'ont pas accumulé de capitaux propres avec leur maison.

Les personnes âgées qui sont propriétaires de leur maison et qui souhaitent profiter des avantages des logements locatifs traditionnels ont la possibilité de vendre leur maison et d'investir le solde de leur capital dans des placements de retraite, par exemple les rentes viagères ou les fonds de fiducie. Le revenu du placement peut être utilisé pour compléter la retraite.

Avantages et inconvénients pour la personne âgée

Le contrat mensuel de location traditionnel est un mode d'occupation généralement bien compris, car le résident connaît bien ses obligations. Pour le retraité, l'aspect le plus intéressant d'un logement locatif est la flexibilité qu'il offre à l'occupant. Si le logement ne satisfait pas le locataire à un titre ou à un autre, il a la possibilité de déménager à bref délai de préavis, et de trouver un autre logement.

Les contrats mensuels de location sont intéressants pour les personnes âgées à revenu fixe dont la maison ne représente pas des capitaux propres importants, ou pour les retraités

qui préféreraient liquider cet actif afin de disposer d'un revenu de retraite supérieur.

La plupart des personnes âgées qui ont été propriétaires de leur maison par le passé hésitent à louer sur une base mensuelle. Beaucoup, ayant constaté l'appréciation de la valeur de leur propre maison, considèrent la location comme un «gaspillage d'argent». De nombreux retraités craignent de dépenser tout le capital qu'ils ont retiré de la vente de leur maison, et de finir par manquer d'argent.

L'utilisation du produit de la vente du domicile pour des placements destinés à compléter une retraite présente un autre désavantage car il y a des conséquences fiscales. Le revenu de ces placements est imposable, et le loyer est donc payé sur le revenu après impôt, alors que le loyer théorique associé à la propriété n'est pas imposable.

Avantages et inconvénients pour le parrain du projet

L'avantage primordial d'un projet locatif traditionnel pour l'organisme de parrainage est l'existence d'un vaste marché pour cette forme d'occupation. La plupart des logements pour personnes âgées sont des ensembles locatifs qui fonctionnent bien en tant que communauté. L'organisme de parrainage a un contrôle sur le projet clairement défini et compris. Il garde le contrôle sur le choix des occupants et sur la gestion générale du complexe domiciliaire.

Le principal désavantage des projets locatifs du point de vue de l'organisme de parrainage est l'importante mise de fonds initiale nécessaire. Comme l'occupant d'un immeuble locatif traditionnel ne finance pas la construction, l'organisme de parrainage doit obtenir les moyens financiers nécessaires du gouvernement ou de sources commerciales.

En Ontario, les coûts d'exploitation d'un immeuble ont tendance à croître plus rapidement que les augmentations de loyer autorisées. Situation tout particulièrement préoccupante dans le cas des ensembles immobiliers à but non lucratif qui tendent à être gérés dans la perspective d'une minimisation des coûts pour les occupants, et donc sur la base d'un excédent minimal. On s'expose alors à des dépenses imprévues (telle qu'une augmentation des impôts ou des réparations), susceptibles de causer d'importants problèmes financiers.

La difficulté de changer le mode d'occupation des immeubles locatifs une fois qu'ils sont occupés soulève un autre problème. La Loi sur la protection du logement locatif (1989) rend difficile pour un organisme de parrainage de

convertir la forme d'occupation d'un immeuble locatif (pour l'offrir p. ex. en copropriété).

Dans la plupart des régions de l'Ontario, il n'est pas financièrement réaliste pour les organismes sans but lucratif de construire des immeubles de logements locatifs sans recourir aux programmes gouvernementaux comme le Programme privé de logement sans but lucratif. Le service de la dette associée au capital requis, plus les coûts de fonctionnement et les impôts rendent le loyer économique considérablement plus cher que les loyers pratiqués sur le marché pour un logement comparable.

Enfin, dans la plupart des municipalités, l'impôt foncier sur les immeubles locatifs est nettement plus élevé que sur les projets semblables en copropriété. Dans certaines régions, les impôts sur les propriétés locatives sont parfois le double de ceux qui s'appliquent aux copropriétés. Ces impôts fonciers doivent être absorbés par les occupants.

Questions juridiques

En Ontario, la relation entre un retraité et le propriétaire de l'immeuble est régie par la Loi sur la location immobilière S.R.O. 1980, chapitre 232 modifié. Ce contrat entre le propriétaire et l'occupant tombe sous le coup de la loi lorsque l'occupant obtient le droit de possession exclusive d'un lieu de résidence pour une période fixe ou déterminable en échange d'un loyer. Bien que le retraité ne soit pas détenteur du titre de propriété du logement, mais du droit de jouissance sans perte du droit de cession, la protection de la loi garantit normalement que le retraité occupant peut conserver la possession des lieux en vertu des stipulations du contrat de location. Cette possession reste entière tant que le bail n'est pas arrivé à terme, ou qu'il n'a pas été résilié parce que le loyer n'a pas été réglé ou pour toute autre cause stipulée dans la partie 4 de la loi.

La Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, S.O. 1986, chapitre 63, modifié, octroie une protection additionnelle à l'occupant contre des augmentations de loyer dépassant le plafond établi, à moins qu'un pourcentage exceptionnel n'ait été consenti. Plusieurs ensembles locatifs appartenant à des organismes de parrainage religieux sans but lucratif ou exploités et administrés par eux dans un but charitable ont bénéficié d'exemptions.

Les stipulations de la Loi sur la protection du logement locatif, S.O. 1989, chapitre 31, visent à contrôler la démolition, la reconversion ou la rénovation d'immeubles locatifs à d'autres fins (logements en copropriété en

particulier), et à préserver de la sorte le parc de logements locatifs. La procédure de demande d'approbation stipulée par la loi et la législation antérieure a eu une influence dissuasive sur les propriétaires et les promoteurs. Bref, le logement locatif ne peut pas être facilement soustrait au marché locatif, ce qui donne une protection supplémentaire aux occupants. Toutefois, il existe certaines exceptions pour les organismes sans but lucratif opérant en vertu d'un accord avec le ministère du Logement ou la SCHL.

5.3 Logements en copropriété franche (copropriétés où les occupants sont individuellement propriétaires de leur logement)

Une copropriété est un immeuble résidentiel à logements multiples où la propriété de chaque logement est individuelle. En Ontario, bien que la plupart des ensembles en copropriété aient été construits par des entreprises à but lucratif (promoteurs), un certain nombre de groupes sans but lucratif et communautaires ont construit des ensembles en copropriété pour fournir des logements sociaux.

La Loi ontarienne sur les habitations en copropriété comprend un jeu de règlements complet concernant leur établissement et leur exploitation.

Avant d'entreprendre la construction, le promoteur (l'organisme parraineur de l'ensemble immobilier sans but lucratif) doit détenir le titre de propriété du terrain sur lequel il se propose de construire l'immeuble. Le promoteur doit ensuite s'adresser à la municipalité locale pour obtenir un changement de zonage du site et un permis de construire. Une fois la construction de l'immeuble achevée, le promoteur demande alors au bureau local d'enregistrement des droits immobiliers d'inscrire la copropriété sur le registre immobilier. L'enregistrement comprend le dépôt de la charte de l'association de copropriétaires (la déclaration) et une description détaillée de l'habitation en copropriété.

Le propriétaire peut vendre les logements en copropriété à tout moment durant la construction, mais le titre de propriété du logement ne peut être transféré à l'acheteur individuel avant l'enregistrement de la copropriété.

Une fois l'habitation en copropriété enregistrée, un conseil d'administration est élu par les propriétaires pour gérer la propriété et les équipements de l'immeuble. Les coûts de fonctionnement de la copropriété (services publics, impôts

et entretien) sont généralement assumés par les retraités, sous la forme d'une charge commune mensuelle.

Programme de garanties des logements neufs de l'Ontario

Tous les nouveaux ensembles de logements en copropriété doivent être immatriculés auprès du Programme de garantie des logements neufs de l'Ontario. Ce programme vise à protéger les acheteurs de logements neufs pour ce qui est de la qualité de l'ensemble résidentiel. Avant d'entreprendre la construction, le promoteur doit verser un dépôt (actuellement 20 000 $ par logement) et payer des frais d'administration. Le programme requiert la collaboration du promoteur pendant la phase de conception et de construction afin d'assurer que l'ensemble est solidement construit. Au cas où les propriétaires détecteraient des malfaçons au niveau de l'exécution ou des matériaux pendant la première année d'occupation du logement, le dépôt du promoteur peut servir à payer les réparations nécessaires. Si aucune réclamation n'est reçue contre le promoteur, le dépôt est remboursé en totalité, habituellement après l'occupation du logement.

Les représentants du programme ont indiqué que le Programme de garanties des logements neufs de l'Ontario ne fournit pas de garantie sur les copropriétés louées avant leur enregistrement. Le promoteur doit quand même s'immatriculer auprès du programme et payer le dépôt initial. Une fois les logements loués, le promoteur peut demander au programme de lui rembourser le dépôt.

Avantages et inconvénients pour les retraités

La propriété d'une habitation en copropriété est la forme d'occupation qui présente la plus grande sécurité des formes d'occupation discutées parce qu'à titre de propriétaire, il est pleinement détenteur du titre de propriété du logement. Dans une déclaration normale d'habitation en copropriété, le retraité est généralement libre de vendre, d'hypothéquer, ou de sous-louer le logement à quiconque. La possession d'une habitation en copropriété offre au retraité ou à la succession une protection contre l'inflation.

La fraction mensuelle de l'impôt foncier sur les copropriétés est habituellement beaucoup moins élevée que celui des ensembles résidentiels à bail viager similaires. Dans la plupart des municipalités, les habitations en copropriétés sont évaluées à une valeur inférieure à celle des imeubles locatifs ou à bail viager semblables. En conséquence, l'impôt foncier total, et donc les coûts de fonctionnement, peuvent s'avérer inférieurs dans les ensembles d'habitation en copropriété.

Le principal inconvénient de l'acquisition d'une copropriété est que, à moins d'obtenir un financement externe, le retraité doit assumer le coût du logement en totalité pour l'occuper.

Parmi les retraités qui envisagent l'achat d'un logement en copropriété la préoccupation la plus largement répandue est l'incertitude relative à l'augmentation des charges mensuelles. Contrairement aux loyers mensuels, les charges de copropriété ne tombent pas sous le coup du contrôle des loyers. De nombreux retraités craignent que ces charges n'atteignent, avec le temps, un niveau qui dépasserait leurs ressources.

Avantages et inconvénients pour l'organisme parraineur

Un organisme parraineur promoteur de logements en copropriété franche peut conserver une influence sur le caractère d'un ensemble résidentiel pour retraités sans en être totalement propriétaire (même après l'enregistrement). Cela est possible si la déclaration originale de copropriété inclut des dispositions visant à conserver le caractère social de la communauté de retraite.

Par le biais de ces dispositions, l'organisme de parrainage peut conserver le pouvoir de :

a) Imposer l'occupation des logements par les seuls propriétaires

b) Forcer la vente d'un logement si la santé mentale ou physique du propriétaire se détériore au point où il court un risque personnel, ou se révèle un fardeau pour les autres propriétaires.

c) Détenir lors de la vente du logement (pour n'importe quelle raison) le droit de première option sur le logement, soit au prix du marché, soit au prix fixé par l'évaluation, soit à quelqu'autre prix déterminé. La déclaration ne peut être modifiée qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

La préoccupation majeure d'un organisme parraineur de logements en copropriété franche est de perdre le contrôle de l'ensemble résidentiel une fois l'enregistrement effectué. Bien que la déclaration ne puisse être changée qu'avec l'accord de tous les propriétaires, les changements aux règlements internes de l'association des copropriétaires n'exige que l'accord de la majorité d'entre eux. Le contrôle de la gestion de l'ensemble résidentiel est entre les mains du collectif des propriétaires.

Questions juridiques

Même si les organismes parraineurs d'un ensemble résidentiel peuvent tenter de conserver un certain contrôle sur le projet par le biais de la déclaration, la loi n'est pas pleinement explicite concernant la légalité de ces tentatives.

L'article 3(3) de la Loi sur les habitations en copropriété, S.R.O. 1980, chapitre 84, modifié, précise ce que doit contenir la déclaration, les aspects les plus importants, aux fins de la présente discussion, étant ceux se rapportant à l'occupation et à l'utilisation du logement et des communs, et ceux limitant leur don, leur location ou leur vente. Ces questions font surface dans les dispositions concernant les «immeubles réservés aux adultes» ou les «immeubles réservés aux retraités», et les restrictions s'appliquant au droit de cession.

Le problème des «immeubles réservés aux adultes» ou «des immeubles réservés aux retraités» a été examiné par la Commission d'enquête du Code des droits de la personne de l'Ontario qui a statué que les copropriétés «réservées aux adultes» étaient illégales en Ontario. On a jugé que ce type de restriction constituait une violation de la protection accordée par le Code ontarien des droits de la personne contre la discrimination fondée sur l'âge et le statut familial. La Commission a noté l'article 3(3) de la loi, cité ci-dessus, mais a jugé que restreindre l'occupation aux «adultes uniquement» aboutissait à «une discrimination intentionnelle ou directe», bien qu'il n'y ait pas intention de nuire. La Commission a jugé que la discrimination pouvait exister, même sans intention de nuire. Elle a également jugé que la discrimination fondée sur l'âge contredit l'article 15(1) de la Charte des droits et libertés qui protège contre la discrimination reposant sur l'âge.

Sur la base de cet article, les restrictions relatives à l'âge sont illégales. Toute tentative visant à limiter l'occupation aux seuls retraités en se fondant sur les dispositions du Code ontarien des droits de la personne qui peuvent autoriser une occupation restreinte dans le cas d'un groupe défavorisé, semble donc vouée à l'échec.

Parallèlement, la jurisprudence et la common law semblent rendre inapplicables des dispositions qui réserveraient l'occupation «aux adultes» ou ne laisseraient pas aux propriétaires le droit de louer ou de vendre leur logement comme bon leur semble. En common law, toute restriction au droit de cession de propriété franche est nulle. Ce droit est bien établi en jurisprudence, et n'est pas facilement

contournable. Dans le seul jugement rapporté à ce jour, à propos d'une disposition incluse dans une déclaration en vertu de l'article 3(3) de la Loi, le tribunal a décidé que les droits du propriétaire du logement ne pouvaient pas être aliénés par les dispositions de l'association des copropriétaires. Il a été suggéré que les interdictions catégoriques de vente ou de location sont mal vues par les tribunaux, mais que les restrictions raisonnables, comme celles où le logement ne pourrait être loué ou vendu qu'à des personnes agréées par le conseil d'administration de l'association, pourraient être acceptables.

Les restrictions au droit de cession peuvent prendre la forme d'options, de dispositions relatives au rachat, de droits de préemption, ou de droits de première option. Une option, considérée comme un intérêt dans le bien-fonds, a été maintenue au moins en une occasion. Toutefois, pour les trois autres restrictions, qui sont considérées comme des droits personnels ou contractuels, on peut estimer que le concept de restriction sur l'aliénation de la propriété ne devrait pas être appliqué à des droits contractuels. Toutefois, la loi reste ambiguë. En fait, les auteurs de Law of Real Property (page 119) Anger et Honsberger, écrivent que les restrictions sont inappropriées parce qu'elles «affaiblissent la structure économique et sociale de la société en plaçant la propriété hors circulation, ce qui décourage les améliorations et encourage l'impertinence». S'il en est ainsi, écrivent les auteurs, de telles restrictions devraient être annulées quelle que soit la forme qu'elles revêtent, et qu'elles aient été conclues entre les parties contractantes ou concernent un terrain retenu ou vendu.

Des affaires récentes ont démontré des approches divergentes de la question, et le droit restera ambigu tant que les tribunaux n'auront pas statué à d'autres occasions sur l'applicabilité de telles restrictions.

5.4 Contrats de bail viager

Un bail viager est un contrat de location qui donne aux retraités le droit d'occuper un logement pour le reste de leur vie en échange du paiement d'une somme forfaitaire. Les baux viagers s'éteignent habituellement au décès de l'occupant (ou, dans le cas d'un couple, au décès du survivant), ou à un moment choisi par l'occupant, sur préavis spécifié.

Au moment de la résiliation, une certaine somme est habituellement remboursée. Son montant est calculé selon une méthode figurant dans le dossier de location. La nature de la formule de rachat est ce qui distingue les contrats de

bail viager. Les formules de rachat pour les ensembles résidentiels dont on a fait la revue varient, allant des amortissements décroissants, où le montant du remboursement est inversement proportionnel au temps d'occupation, aux contrats fondés sur l'évaluation ou diverses statistiques représentatives pour tenter de déterminer la valeur marchande qui est ensuite remboursée aux retraités.

En plus du montant forfaitaire initial, les résidents doivent aussi assumer des versements mensuels semblables aux charges de copropriété, destinés à couvrir les coûts de fonctionnement des organismes de parrainage; cela comprend habituellement l'impôt foncier, les services publics, l'entretien et les réserves de remplacement.

L'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel conserve manifestement le contrôle de l'ensemble résidentiel en bail viager parce qu'il en garde la propriété. Beaucoup d'ensembles résidentiels avec bail viager, de même qu'un grand nombre d'immeubles locatifs sans but lucratif, sont gérés de manière à tenir compte de certaines préférences culturelles. La plupart des contrats de bail viager en Ontario contiennent des dispositions restreignant le droit de sous-location d'un occupant. Cela permet à l'organisme parraineur de contrôler qui occupe l'immeuble pendant la durée du bail. La plupart des baux contiennent aussi des dispositions qui permettent à l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel de rompre le bail si la santé de l'occupant se détériore au point qu'il n'est plus en mesure de vivre de façon autonome.

Un aspect clé de tous les contrats de bail viager est que l'impôt foncier sur les ensembles résidentiels est généralement plus élevé que sur les habitations en copropriété comparables, vu qu'ils sont évalués, dans la plupart des compétences territoriales, comme des propriétés locatives.

Types de contrats de bail viager

Une des principales caractéristiques permettant de différencier les baux viagers est la façon dont est déterminé le mode de remboursement à la conclusion de l'occupation. Pour certains ensembles résidentiels, il n'y a aucun remboursement; pour d'autres, la pleine valeur marchande est remboursée au moment du rachat du logement. Ces diverses modalités sont exposées dans la présente section.

Pour ce qui a trait à l'ensemble résidentiel faisant l'objet de notre étude, ces possibilités présentent des moyens de réduire le coût initial du logement pour le retraité, étant

donné la compensation que constitue le montant remboursé au rachat. Cinq solutions possibles sont illustrées aux Tableaux 5-3 et 5-4, sous forme de table et de graphique. On présume une occupation de douze ans, et un coût du capital de douze pour cent pour la différence entre le coût du logement et la mise de fonds initiale de l'occupant. Il ressort qu'il est possible de proposer des logements à des prix réduits en fonction du remboursement proposé. Ainsi, si aucune somme n'est remboursée, il suffit au retraité de verser 50,9 pour cent du prix du logement. Parallèlement, si le retraité reçoit 95 pour cent du prix du marché à l'expiration du bail, aucune réduction n'est possible.

a) Bail à solde zéro (également connu sous l'appellation de propriété viagère pure)

La valeur de rachat du bail viager à solde zéro est nulle au décès du titulaire du bail ou du conjoint survivant. Le montant du loyer payé par anticipation est fonction de la valeur marchande de l'habitation, et de l'âge, du sexe et de la situation de famille du retraité. Un bail viager à solde zéro n'offre pas nécessairement à l'occupant la possibilité de résilier le contrat à son gré.

Le principal avantage de cette formule de location viagère est qu'elle permet au retraité de bénéficier de la location à vie à un coût substantiellement moindre (par comparaison avec un achat pur et simple). Le remboursement du loyer d'une propriété à vie à solde zéro peut être de 50 à 70 pour cent du coût de l'achat pur et simple d'un logement semblable.

Le principal désavantage est le risque que cela représente pour les héritiers si le retraité meurt peu après la signature du contrat, car sauf si le contrat de location inclut des dispositions prévoyant un remboursement partiel en cas de décès anticipé, la totalité de la somme applicable au bail viager est perdue.

Pour l'organisme parraineur, déterminer le prix de la location dans un contrat de bail viager soulève un problème majeur. Bien qu'il existe des statistiques actuarielles détaillées sur l'espérance de vie des retraités, il est difficile de déterminer l'espérance de vie réelle des retraités habitant un ensemble résidentiel à bail viager à solde zéro. Les personnes âgées qui s'attendent à vivre plus longtemps que la moyenne statistique seraient très probablement plus attirées par un ensemble résidentiel offrant ce type de bail viager que celles qui se sentent plus faibles, et plus près de la mort.

Les contrats de bail viager à solde zéro existent au Royaume Uni, mais il n'y a pas de cas semblables au Canada.

b) Bail viager avec valeur de rachat calculée en fonction d'un amortissement décroissant

En Ontario, quelques ensembles résidentiels offrent des contrats de bail viager où la valeur de rachat de la location décroît par fractions égales au cours d'une période déterminée. Habituellement, la valeur de rachat de la location tombe à zéro en vingt ans. Le paiement anticipé du loyer est fixé par l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel; il est habituellement uniquement fonction du coût du logement. Le retraité conserve le droit d'occupation du logement, même après que la valeur de rachat de la location soit tombée à zéro.

L'avantage majeur de cette forme de bail viager est qu'elle offre au retraité l'occupation à vie à un coût réduit et, dans la plupart des cas, permet au retraité (ou à ses héritiers) d'obtenir le remboursement d'une partie du paiement de loyer anticipé au moment de sa résiliation. Le prépaiement de loyer peut se situer entre 70 et 90 pour cent du coût de l'achat pur et simple d'un logement similaire.

L'inconvénient majeur de cette forme de contrat est que la formule de rachat ne protège pas le retraité (ou ses héritiers) contre l'inflation. Cela devient encore plus préoccupant en période de forte inflation.

On peut citer le Nithview Seniors Village à New Hamburg et le St. Elizabeth Village à Hamilton comme exemples de projets résidentiels ontariens à l'intention des personnes âgées qui offrent ce type de formule de rachat.

c) Bail viager sans plus value au moment du rachat

Bien qu'il n'existe pas de tels ensembles résidentiels en Ontario, il est possible d'élaborer un contrat de bail viager où la valeur de rachat reste constante. Cette forme de contrat de financement offre aussi au retraité l'occupation à vie à un coût réduit, bien que les économies ne soient pas aussi substantielles que dans les deux précédentes options. Elle offre aussi au retraité la possibilité de pouvoir retirer la totalité du placement initial si ses besoins ou ses priorités changent. Comme la formule à amortissement décroissant, le principal inconvénient de ce type de contrat est qu'il ne protège pas contre l'inflation.

d) Bail viager avec formule de rachat calculée d'après la valeur marchande du logement

Cette formule de bail viager est la plus répandue parmi les projets résidentiels pour retraités financés par les résidents en Ontario. Comme pour les autres types de bail viager, l'occupant achète un logement de l'organisme de parrainage en bail viager. Lorsque l'occupant décède ou quitte l'ensemble résidentiel pour quelque raison que ce soit, le droit d'occupation est racheté par l'organisme de parrainage.

L'âge du retraité n'a pas d'incidence sur le montant du paiement de loyer anticipé. La valeur de rachat de la location est habituellement calculée en fonction du prix de revente du droit d'occupation. L'occupant (ou ses héritiers) reçoit un montant situé entre 90 et 99 pour cent du prix de revente du logement. L'organisme qui parraine l'ensemble résidentiel conserve le solde pour ses frais administratifs et pour la remise en état du logement. La valeur de rachat est calculée d'après la valeur marchande du logement qui peut être déterminée par l'organisme parraineur, par un comité ou par un évaluateur immobilier indépendant.

Ce type de contrat à bail viager s'est révélé particulièrement populaire en Ontario parce qu'il offre la sécurité de pouvoir occuper un logement à vie, ainsi que la possibilité pour le retraité (ou ses héritiers) de faire des bénéfices sur l'appréciation de la valeur de l'habitation.

Le gros désavantage de ce mode d'occupation est qu'il ne représente pas une économie sur le coût d'occupation par rapport à l'achat d'un logement en copropriété. Le retraité paie les coûts d'acquisition d'une propriété, mais n'obtient pas en échange tous les droits d'un propriétaire comme celui d'hypothéquer le logement.

Ce genre de contrat minimise le risque financier pour l'organisme parraineur d'un ensemble résidentiel en ce qui a trait aux rachats du droit d'occupation. Vu que la valeur de rachat est calculée d'après le prix de revente, l'organisme parraineur ne court pas le risque financier d'avoir à racheter un logement pour une somme plus élevée que son prix de vente, même si le prix du marché venait à diminuer.

Les baux viagers avec valeur de rachat basée sur la valeur marchande du logement soulèvent certaines difficultés pour les organismes de parrainage sans but lucratif qui souhaitent les utiliser. Les nouveaux logements dans les ensembles résidentiels parrainés par des organismes sans but

lucratif ont généralement des prix inférieurs à la valeur marchande, parce que ces organismes, dans le cadre de leur mission sociale visant à créer des habitations abordables, n'incluent pas généralement le profit que prendrait un entrepreneur dans le prix du logement. La véritable valeur du «marché» d'un logement sur le marché libre comprend un bénéfice de 10 à 20 pour cent prélevé par l'entrepreneur promoteur du projet. Lorsque le bail viager est racheté, le retraité qui était le premier acheteur du logement (ou la succession) reçoit en plus de la mise de fonds initiale, le montant de l'appréciation du logement, et le bénéfice de l'entrepreneur promoteur. Les économies réalisées grâce à la construction de l'ensemble résidentiel sans but lucratif sont conservées par le premier titulaire du bail et répercutées au promoteur du projet ou aux occupants suivants.

Wyndham Gardens à Unionville et The Elridge à Guelph sont des exemples ontariens d'ensembles résidentiels pour personnes âgées avec bail viager qui calculent la valeur de rachat du bail en fonction de la valeur marchande du logement.

e) Bail viager avec valeur de rachat calculée à partir d'un indice des prix

La valeur de rachat de ces types de bail viager correspond à un montant croissant, calculé en fonction de statistiques disponibles qui servent de modèles de prévision pour la valeur de remplacement du logement. Comme dans les autres formes de baux viagers, l'occupant achète le bail du promoteur du projet. À la mort de l'occupant ou à la fin du bail, l'occupant reçoit le plein montant du paiement original du bail plus un remboursement proportionnel à un indice des prix prédéfini. Le prix de revente du bail aux occupants suivants peut aussi être calculé à partir de l'indice des prix, ce qui préserve l'abordabilité initiale.

L'indice des prix devrait prendre en compte le taux d'inflation, le coût de remplacement de l'ensemble résidentiel, et les facteurs qui déterminent le marché local du logement. Il peut être calculé à partir d'un amalgame de l'indice local des prix à la consommation, de l'indice des prix des logements, et de tout autre critère applicable.

En plus d'offrir au retraité la sécurité d'occupation à vie, ce type de rachat protège le capital du retraité contre l'inflation. Le principal inconvénient de cette forme de bail viager pour le retraité est qu'elle ne permet pas d'économiser sur le droit d'entrée par rapport au logement en copropriété.

Cette formule d'occupation permet à l'organisme parraineur du projet de conserver les bénéfices que peut faire un promoteur sans but lucratif et de les répercuter aux occupants actuels et futurs de l'ensemble résidentiel. L'autre avantage du remboursement lié à un ou plusieurs indices précis est que le montant ne peut être remis en cause par le retraité ou par sa succession puisqu'il est explicitement énoncé dans le dossier de location.

Il existe un risque potentiel pour le promoteur du projet : que la valeur marchande des logements baisse au-dessous de la valeur de rachat du bail. La plupart des organismes parraineurs sont protégés contre ce risque par les dispositions du contrat d'occupation qui stipulent que la valeur de rachat ne peut dépasser la valeur marchande du logement.

Suomi-Koti à Toronto et Parkview Village à Stouffville sont des exemples ontariens de projets résidentiels pour retraités avec bail viager qui fondent la valeur de rachat du bail sur des indices de prix.

Questions juridiques relatives aux baux viagers

La Loi sur l'aménagement du territoire S.R.O. 1980, modifiée, interdit la cession ou l'octroi d'un droit d'occupation ou de propriété foncière directement, ou par droit de renouvellement pour une période de vingt-et-un ans ou plus, à moins que ce soit en conformité avec le contrôle du lotissement. Toutefois, l'article 49(9) stipule que rien n'interdit la passation d'un contrat tel qu'un bail ayant pour effet d'octroyer le droit d'occupation ou de propriété sur une partie d'un immeuble pour plusieurs années. Les projets à baux viagers établis avant l'adoption de la Loi actuelle sur l'aménagement du territoire limitaient la durée des baux à 21 ans moins un jour. Cela permettait d'échapper au contrôle du lotissement, mais empêchait le retraité d'obtenir un engagement ferme de renouvellement au-delà de cette période. Dans le cas des nouveaux ensembles résidentiels à bail viager, l'article 49(9) peut permettre d'offrir des engagements plus longs y compris des renouvellements, ce qui constitue une préoccupation majeure pour l'occupant, d'autant plus que pour les ensembles résidentiels anciens, la tendance était d'offrir des formules d'amortissement décroissant pour le rachat du logement.

Une anomalie du bail viager est que même s'il s'agit d'un engagement contractuel, le preneur à bail acquiert un droit légal semblable à un droit de propriété franche. Ainsi, un bail contractuel viager à un loyer prédéterminé ne diffère

pas d'un domaine à vie créé à la suite d'un règlement, c'est-à-dire un domaine franc créé par voie légale comme c'est le cas dans le droit britannique et dans certaines provinces de l'Ouest. De tels domaines à vie ont une durée limitée, et sont suivis par un domaine résiduel. La jouissance du viager est plus limitée que le droit de propriété franche. Ainsi, bien qu'un occupant en viager ait droit à la possession et à la jouissance réelle des lieux, sa position reste quasiment celle d'un administrateur vis-à-vis du titulaire du domaine résiduel (l'organisme parraineur du projet). En conséquence, il doit acquitter les impôts, se charger des réparations nécessaires, et ne peut commettre des dégradations à la propriété sans conséquence. En outre, vu qu'un bail viager est de durée limitée, les pouvoirs de cession le sont également. Généralement, l'occupant en viager peut seulement disposer du droit qu'il détient pour la durée de sa vie. Parallèlement, une hypothèque, une charge ou un bail subséquent peuvent uniquement affecter le domaine viager, et doivent prendre fin au décès du titulaire du domaine viager.

Cette «formule hybride» inhabituelle peut donc soulever des problèmes dans le cadre de l'application la Loi sur l'aménagement du territoire : s'agit-il d'un «droit foncier» comparable à un droit de propriété franche et tombant sous le coup de l'article 49(3), ou d'un accord contractuel octroyant le droit d'occupation d'une partie d'un immeuble en vertu de l'article 49(9). Le droit jurisprudentiel n'indique pas clairement si un tel arrangement est, ou non, conforme au contrôle du lotissement.

Parallèlement, on peut se poser la question de savoir si un tel droit à vie entraînerait l'imposition d'un droit de cession immobilière au moment de l'enregistrement du contrat. En vertu de la Loi sur les droits de cession immobilière S.R.O. 1980, chapitre 231 modifié, l'article 1(p)(iii) stipule que le transfert d'un droit dans le cadre d'un bail n'est pas exempté de l'impôt calculé d'après la juste valeur marchande du bien-fonds auquel s'applique le bail, excepté en vertu du paragraphe 4. L'article 1(4) dispense donc de l'impôt le bail d'un bien-fonds si le bail, au moment de la soumission de l'enregistrement, est pour un terme non expiré lequel, y compris les prolongations et renouvellements, ne peut dépasser 50 ans. Vu qu'un bail viager établit la fin du terme comme étant la date de décès du retraité, il se pourrait fort bien qu'un tel bail puisse être interprété comme ayant une durée potentielle de plus 50 ans, et qu'il soit par conséquent imposable. En ce sens, on peut prétendre qu'en terme de durée, un tel bail viager est comparable à un droit de propriété franche. On peut étayer cet argument en invoquant les dispositions de la Loi sur les titres de biens-fonds S.R.O. 1980, chapitre 230,

modifié, qui prévoit l'ouverture d'un registre séparé et l'enregistrement des biens-fonds à bail quand le terme non expiré et les renouvellements, équivalent à au moins 21 ans. La définition du "bien-fonds", en vertu de cette loi, comprend un droit ou un domaine à bail.

Les contrats de bail viager peuvent également être soumis à la Loi sur la location immobilière, S.R.O. 1980, chapitre 232, modifié. Comme mentionné précédemment, cette loi peut sévèrement restreindre la capacité de l'organisme parrainer de l'ensemble résidentiel à exiger que les occupants soient uniquement des retraités et à restreindre le droit d'aliénation. L'occupant en viager pourrait, par conséquent, sous-louer le logement pour le reste de sa vie à qui bon lui semble. Toutefois, on peut aussi soutenir un argument contraire, c'est-à-dire que le bail viager, même s'il est considéré comme une location par la common law, peut ne pas en être une dans le sens de la législation sur la location à usage d'habitation, lorsque cette législation définit une location comme étant un contrat d'occupation exclusive pour une période de temps donnée auquel le propriétaire ou l'occupant peuvent mettre fin uniquement en conformité avec les dispositions de la loi. Jusqu'ici, il semble n'y avoir eu qu'un seul cas où la législation relative à l'occupation à usage d'habitation (en Saskatchewan) a été considérée comme une location viagère. Les tribunaux ont soutenu que lorsqu'il n'existait pas de droit exprès de résiliation de la location viagère, elle ne tombait pas sous le coup de la définition légale. C'est un autre cas où l'on n'a pas clairement statué sur la question.

Il est également probable qu'un ensemble résidentiel à bail viager tombe sous le coup de la Loi sur la protection du logement locatif, S.O. 1989, chapitre 31, comme cela a déjà été dit. La loi limite sévèrement la capacité de l'organisme parrainer de changer les modalités d'occupation des logements en location résidentielle pour établir, par exemple, des coopératives ou des copropriétés. Cette interdiction peut très bien s'appliquer également à une conversion en bail viager.

Bien qu'encore une fois, cela ne soit pas clairement établi, il se peut aussi que les frais mensuels d'entretien d'un ensemble résidentiel à bail viager tombent sous le coup de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, S.O. 1989, chapitre 31. Le loyer est défini de façon très générale comme le montant de la contrepartie qui doit être payée au propriétaire pour le droit d'occuper un logement locatif, et pour les services et équipements que ledit propriétaire fournit au locataire relativement à l'occupation du logement, que ces services soient, ou non, facturés séparément. Il semble que les frais mensuels

d'entretien qui, dans les ensembles d'habitation à bail viager, représentent le transfert des impôts, des services publics et de l'entretien, peut être conçu comme un loyer selon la loi. Toutefois, si l'argument précédemment développé concernant la Loi sur la location immobilière est valable, et si un bail viager ne constitue pas une location en vertu de cette loi, il deviendrait alors difficile d'appliquer la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation. Quoiqu'il en soit, et quel que puisse être le résultat d'une telle argumentation, de nombreux organismes de parrainage de ces ensembles immobiliers sont des organismes religieux, qui peuvent à ce titre échapper au contrôle des loyers.

Comme nous l'avons déjà mentionné, on ne saura pas clairement comment le droit considère les baux viagers tant que les tribunaux n'auront pas statué sur les questions que cela soulève. On peut dire sans grand risque d'erreur que si les baux viagers sont reconnus en droit et sont possibles en théorie, il peut se révéler difficile de faire appel au droit pour en garantir les modalités d'application dans le contexte particulier d'une prestation de logements pour personnes âgées.

En outre, il faut souligner que si l'on constate l'existence de contrats de bail viager purs au Royaume-Uni, c'est parce que les modalités d'occupation des biens-fonds existent de longue date dans ce pays, et qu'elles reposent sur des droits fondamentaux. Par ailleurs, la législation prévoit les baux viagers dans le cadre du Settled Land Act de 1925 et du Leasehold Reform Act de 1967, deux lois qui assurent une protection légale aux occupants en viager, et définissent les obligations légales découlant d'une telle forme d'occupation. Les conditions d'acquisition, y compris le rachat, sont régies par le Housing Act de 1974. De plus, les baux viagers n'échappent généralement pas aux dispositions du Rent Act. Il faut souligner qu'il n'existe aucun cadre législatif similaire en Ontario pour orienter la mise en place de formules de bail viager, et pour permettre de régler les questions que nous avons soulevées.

Incidences légales de la faillite d'un ensemble à bail viager pour le retraité et l'organisme parraineur

Il semble qu'en Ontario, aucun ensemble de logements à bail viager n'ait fait faillite. Toutefois, le risque existe comme pour toute entreprise. La question demande donc d'être étudiée plus à fond, surtout parce que cette possibilité menace les droits du retraité de conserver la possession du logement et de recevoir le montant de la valeur de rachat dû à la fin du bail viager.

Si l'organisme parraineur du projet faisait faillite, un administrateur judiciaire serait chargé de gérer le projet. Toutefois, la mise sous séquestre ne peut pas être maintenue indéfiniment. Normalement, les biens de l'organisme parraineur seraient mis sur le marché dans l'espoir d'attirer un acheteur à leur juste valeur marchande. Les droits du retraité à la possession du logement résidentiel devraient continuer d'exister pendant la période de séquestre. Advenant qu'un acheteur se présente, tout porte à croire que les intérêts du retraité seraient garantis.

D'un point de vue plus réaliste, cependant, il se peut qu'il n'y ait pas de marché pour ce type d'ensemble résidentiel. Il devient alors concevable que l'administrateur judiciaire prenne des initiatives pour mettre fin aux baux viagers, afin de permettre la vente des terrains et des immeubles, et leur utilisation à d'autres fins, comme par exemple des logements en copropriété. Une telle entreprise n'est pas sans difficultés. Plus particulièrement, la réussite ou l'échec d'une telle initiative repose sur l'obtention de l'approbation nécessaire en vertu de l'article 4 de la Loi sur la protection du logement locatif, S.O., 1989, chapitre 31 pour que l'administrateur judiciaire puisse donner un avis de résiliation valable en vertu de l'article 107 de la Loi sur la location immobilière, S.R.O. 1980, chapitre 232, modifié. S'il est possible de résilier les baux viagers, il n'est pas du tout certain que l'administrateur judiciaire puisse y parvenir; la question du versement de la valeur de rachat restera encore à régler. On peut se demander si une telle valeur peut être calculée, et si l'on peut fixer la valeur monétaire avant la date de résiliation prévue du bail viager. Même si la valeur pouvait être calculée et garantie par le produit de la vente des terrains et des immeubles, les frais de justice ajoutés aux dépenses d'entretien et de maintenance de l'ensemble résidentiel pourraient réduire substantiellement le produit net de la vente au point qu'il devienne partiellement, ou totalement impossible de couvrir la valeur de rachat des logements. Au cas où il existerait des hypothèques, charges ou privilèges prioritaires, le produit net de la vente serait réduit d'autant.

La discussion a jusqu'ici présumé que les baux viagers constituent des droits contractuels. Comme il a été souligné, l'anomalie des baux viagers soulève la question de savoir s'il s'agit d'un «droit foncier» au sens d'un droit de propriété franc, ou d'un accord contractuel octroyant l'usage d'une partie d'un immeuble. Advenant que les tribunaux tranchent qu'il s'agit d'un droit de propriété franc, la commercialisation de l'ensemble résidentiel pourrait devenir d'autant plus difficile, et la détermination des droits plus complexe.

Il semblerait que l'achat à titre définitif par le gouvernement, ou du moins une offre de financement du gouvernement qui permettrait de trouver un acheteur approprié, pourrait se révéler le seul moyen réaliste de préserver les intérêts en jeu.

L'expérience américaine

Plusieurs ensembles immobiliers américains ont été établis pour tenter de répondre aux préoccupations des personnes âgées en matière de coût d'hébergement et de soins de santé à long terme. Dans ces ensembles, le retraité recevait, en échange d'un prépaiement forfaitaire, la jouissance à vie d'un logement de retraite et la promesse de soins médicaux à long terme, le cas échéant. Si le retraité décédait ou quittait l'ensemble résidentiel pour une raison quelconque, le prépaiement était remboursé en fonction d'un amortissement décroissant.

Le montant du prépaiement était calculé à partir de données actuarielles. Sur la base de ces statistiques, le promoteur du projet tentait d'équilibrer la vente et le rachat des logements et la demande anticipée des services de soins.

Ce type d'arrangement attirait de nombreux retraités américains préoccupés par le paiement de leur logement et de soins de santé au cours de leurs années de vieillesse. Les États-Unis, contrairement au Canada, n'ont pas de régime d'assurance-maladie universel qui garantit des soins à long terme aux personnes âgées.

Dans la plupart des cas, les ensembles résidentiels américains ont été incapables de donner suite aux promesses de soins parce que la demande de soins médicaux dépassait en pratique les prédictions actuarielles. Rétrospectivement, il semble que les retraités attirés par les projets américains étaient ceux qui s'attendaient à avoir besoin de soins à long terme.

Au Canada, les soins médicaux à long terme pour les personnes âgées étant financés par le gouvernement, il n'y a pas d'intérêt pour cette formule de financement. Plusieurs ensembles résidentiels à occupation viagère affiliés à des asiles de vieillards offrent aux occupants retraités une priorité pour l'obtention de soins.

5.5 Crédit logement

Le crédit logement est une forme d'occupation qui combine les avantages du bail viager et une garantie pratique du droit de propriété.

Dans le cadre du crédit logement, le retraité fait un prêt sans intérêt à l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel. Le montant du prêt est fixé par l'organisme parraineur et correspond habituellement au pourcentage de la valeur du logement que le retraité choisit d'occuper. En échange du prêt, le retraité a le droit d'occuper le logement pour le reste de sa vie. Si le retraité décède ou choisit de quitter l'ensemble résidentiel pour une raison quelconque, le prêt sans intérêt est remboursé au retraité lui-même ou à la succession.

Il faut souligner que le crédit logement standard ne diffère pas d'un bail viager sans gain au rachat pour ce qui est des conséquences financières pour le retraité. La principale distinction entre les baux viagers et les crédits logement sont d'ordre juridique.

Une prime additionnelle peut être versée au retraité ou à la succession lorsque le prêt est remboursé. Cette prime protège le retraité contre l'inflation, et elle peut être calculée en fonction de l'appréciation de la valeur marchande du logement du retraité ou de l'Index canadien des prix à la consommation. Financièrement, ces contrats sont semblables aux baux viagers pour lesquels la valeur de rachat est calculée sur la valeur marchande du logement ou sur un indice des prix.

Questions juridiques

Les arrangements non légiférés sont expressément limités par la Loi sur la façon de présenter la vente d'ensembles d'habitation, S.O. 1983, chapitre 67, qui interdit la vente d'un droit dans un ensemble résidentiel à un acheteur à qui on laisse entendre qu'il fait également l'acquisition d'un droit présent ou futur, d'occuper un logement ou d'avoir la propriété exclusive d'un logement, si tel n'est pas le cas. Cette loi vise à protéger les personnes qui, souhaitant vivre dans un immeuble, achètent un droit de propriété et deviennent ainsi propriétaires en commun avec tous ceux qui ont fait les mêmes arrangements. Même si de telles restrictions paraissent inconditionnelles, on peut toutefois arguer que cette loi vise à assurer la dissémination d'une information exacte plutôt qu'à interdire quoique ce soit. En dépit de son universalité, la loi dispense explicitement les associations de copropriétaires et les coopératives (articles 3 et 4).

Il reste à savoir si l'interprétation de cette législation se révélera contraire au crédit logement. Toutefois, plus la nature contractuelle de cet arrangement sera claire, moins grands seront les risques de conflit avec la loi. En ce sens, le crédit logement, sous sa forme la plus

élémentaire, constitue une promesse de la part de l'organisme parrainer d'un ensemble résidentiel de rembourser le prêt à certaines conditions. Si l'organisme parraineur ne tient pas ses engagements, le retraité ou sa succession n'aura d'autres solution que de poursuivre en justice parce qu'il y a eu promesse de paiement. Le problème est que le prêt n'est pas garanti. Si l'ensemble résidentiel est saisi, il est possible qu'il doive être vendu pour rembourser les retraités. Le placement des retraités serait protégé, mais il se peut qu'ils aient à abandonner leur logement pour pouvoir vendre l'immeuble et récupérer leur investissement.

Bien que la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, S.R.O. 1980, chapitre 230, modifié, rende difficile pour un groupe d'individus la détention d'une assignation (hypothèque) sur un bien, une association de retraités peut être mise en place dans laquelle chaque retraité investirait le montant de son prêt à l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel. L'Association prêterait ensuite l'argent investi, sans intérêt, à l'organisme parraineur, et le prêt serait garanti par le biais d'une assignation sur les biens. Cette méthode peut établir une garantie supplémentaire pour les retraités concernés puisqu'une priorité est établie, si la propriété était vendue à la suite de la faillite de l'organisme parraineur. Toutefois, cela peut aboutir à ce que les retraités individuels reçoivent leur remboursement, mais perdent par la même occasion leur résidence. Il est certain que si un acheteur de bonne volonté peut être trouvé pour assumer l'hypothèque, la nature contractuelle de la relation pourrait être préservée. Il est difficile de déterminer si le crédit logement garantit en réalité davantage le placement des retraités que le bail viager. En outre, on ne peut dire si cet arrangement peut être considéré comme un bail viager avec une problématique particulière, comme nous l'avons mentionné auparavant.

5.6 Participation à la mise de fonds

Les participations à la mise de fonds sont des contrats d'occupation qui combinent les concepts de location et de propriété. En vertu de ces conventions, le retraité n'achète qu'une partie de la valeur marchande de son logement. Habituellement, l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel offre une gamme de formules de participation. Les retraités ont la possibilité d'acheter ce qu'ils peuvent se permettre.

L'organisme parraineur conserve le solde de l'avoir propre, et facture au retraité une partie du loyer pratiqué sur le marché. Le loyer payé par le retraité est proportionnel à

la valeur nette du logement qui n'a pas été versée. En outre, le retraité devient aussi responsable du paiement de la charge mensuelle couvrant les coûts d'occupation de l'ensemble résidentiel.

Dans le cadre de la présente formule, les retraités conservent la plupart des droits de propriété. Ils peuvent vivre dans le logement aussi longtemps qu'ils le souhaitent, et ils ont généralement le droit de sous-louer à qui bon leur semble. Les retraités ou leur succession peuvent vendre la part du logement qu'ils détiennent à tout moment. En général, les logements sont vendus par l'intermédiaire de l'organisme parraineur. Le retraité reçoit alors le montant de son placement original, plus sa part de l'appréciation du logement calculée en fonction de la valeur marchande.

Les participations à la mise de fonds sont intéressantes pour les personnes âgées qui ne peuvent se permettre l'achat pur et simple du logement. Les arrangements peuvent être flexibles, et permettre aux retraités la mise de fonds qui leur convient.

Les participations à la mise de fonds ne sont pas financièrement possibles pour les organismes parraineurs sans but lucratif dans la plupart des régions de l'Ontario. Comme dans le cas des contrats mensuels de location, le service de la dette afférent au capital qui sert à financer l'ensemble résidentiel peut renchérir le loyer économique par rapport au loyer du marché exigé pour des logements comparables.

Questions juridiques

On n'est pas certain de la façon dont l'acquisition d'un logement au moyen d'une participation à la mise de fonds peut se définir dans le cadre du droit ontarien. Cette formule est basée sur le modèle des coopératives fiduciaires en common law du Royaume-Uni où l'organisme parraineur du projet à titre de fiduciaire, détient un logement en fiducie pour chaque titulaire de logement, celui-ci achetant une partie de la valeur nette du logement. Les participations à la mise de fonds se distinguent de la propriété en commun de biens-fonds; dans ce cas, les propriétaires détiennent un droit de propriété indivis avec tous les autres propriétaires.

Comme dans le cas du crédit logement, il faut se référer à la Loi sur la façon de présenter la vente d'ensembles d'habitations, S.O. 1983, chapitre 67, tel que mentionné précédemment. Même s'il existe des coopératives de placement en Ontario, cette forme de droit foncier est

exemptée des stipulations de cette loi et de celles de la Loi sur la protection du logement locatif, S.O. 1989, chapitre 31. Il reste aux tribunaux à décider si la législation rend les participations à la mise de fonds susceptibles d'annulation.

Pareillement, la sécurité du retraité dans une relation fiduciaire avec l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel reste à déterminer. Jusqu'ici, on ne trouve que peu de commentaires se rapportant à la participation à la mise de fonds.

5.7 Copropriétés en bail viager pour retraités

On peut former une association de copropriétaires où l'organisme parraineur d'ensembles résidentiels conserve un droit de propriété sur certains ou sur tous les logements, et contracte des baux viagers avec les retraités.

Cette formule est particulièrement adaptée au cas d'un promoteur du projet souhaitant proposer une gamme de modes d'occupation dans un immeuble. Cela permet de combiner des logements en propriété privée (qui peuvent être occupés par le propriétaire, ou loués) et des logements qui peuvent être loués ou offerts en viager par le promoteur. Dans le cadre de ce type de propriété, l'organisme parraineur peut recourir à l'une ou l'autre des formules de baux viagers ou de participation à la mise de fonds dont il a été question précédemment.

Avantages et inconvénients pour le retraité

Pour un retraité qui habite dans un logement avec bail viager, cette formule de propriété présente les avantages et les inconvénients des diverses formules de baux viagers mentionnées précédemment.

Le retraité qui souhaite acheter un logement individuel en copropriété dans un immeuble où la majorité des logements appartient à l'organisme parraineur, pourra être assuré que le promoteur préservera la vocation sociale de l'ensemble résidentiel. La préoccupation majeure du retraité pourrait être un certain manque de contrôle sur le projet venant de sa position minoritaire dans la société d'habitation en copropriété.

Avantages et inconvénients pour l'organisme parraineur

La formule d'habitation en copropriété à bail permet au promoteur du projet de conserver le contrôle sur l'ensemble résidentiel sans détenir tous les droits de propriété.

En plus d'autoriser une gamme de formules d'occupation, ce modèle donne aussi au promoteur la flexibilité de vendre (ou de racheter) les logements éventuellement. C'est une perspective intéressante pour l'organisme parrainer qui peut souhaiter modifier à l'avenir son orientation en matière de logement social.

Questions juridiques

Les habitations en copropriété ont été intégrées assez récemment à la législation sur la propriété en Ontario; elles sont régies par la Loi générale sur les habitations en copropriété, S.R.O. 1980, chapitre 84, modifié. Même si la Loi ne définit pas le terme «habitation en copropriété», l'expression est généralement interprétée comme signifiant un mode de propriété en vertu duquel une partie du bien est divisée en propriétés individuelles, le reste appartenant en commun aux propriétaires. Le terme «copropriété» s'applique aussi à un organe de gestion, une société, qui permet aux propriétaires des logements de participer à la gestion de leurs biens. Les avantages de la copropriété sont les suivants : la propriété du bien-fonds est franche; les parties communes appartiennent à tous les propriétaires des logements à titre de propriétaires en commun; chaque propriétaire de logement peut l'hypothéquer; le montant des impôts et de l'évaluation est calculé en fonction du logement propre; enfin, les propriétaires sont tenus de remplir certaines obligations positives.

Le bien-fonds tombe sous le coup de la loi, après enregistrement de la description (plans et graphiques décrivant la propriété), et de la déclaration qui fournit la composition de l'ensemble résidentiel, et qui énonce les conditions d'utilisation et d'occupation des logements, de même que les restrictions en matière de baux et de vente.

Compte tenu du mode de financement d'un grand nombre d'ensembles d'habitations en copropriété, les logements sont vendus avant l'enregistrement de la description et de la déclaration, et donc avant la création de la copropriété. Un tel contrat intérimaire d'occupation entre le promoteur et l'acheteur est considéré comme un rapport locateur-locataire. À cause de cela, des problèmes surgissent en ce qui concerne la législation relative au contrôle des loyers et le régime global des droits et obligations en vertu de la Loi sur la location immobilière. La jurisprudence n'étant pas unanime sur la question du rapport locateur-locataire qui existe pendant l'occupation intérimaire, il n'existe pas d'interprétation ou de régime satisfaisant pour régir l'occupation par intérim.

Toutefois, la loi interdit expressément au promoteur lui-même d'offrir au grand public des habitations sous forme de logements locatifs. L'article 54 interdit au promoteur de signer un bail, à moins que ledit bail ne comporte un contrat ou une option d'achat du logement; mais en aucun cas ce bail et les renouvellements peuvent se prolonger pendant plus de deux ans. Les organismes parraineurs sans but lucratif qui souhaitent conserver certaines habitations comme logements locatifs ont contourné cet obstacle en vendant le ou les logements terminés à une société liée, laquelle se charge de la location. Il est toutefois utile de faire preuve de prudence pendant la période d'occupation provisoire. La société liée qui, à titre d'acheteur devient occupant d'un logement dans le cadre d'un contrat intérimaire d'occupation, devrait savoir que l'article 51(7)(d) autorise le promoteur à refuser la cession du contrat d'occupation. Ainsi, à moins que le contrat d'occupation ne stipule explicitement que le consentement à une cession ne peut être refusé sans motif valable, la société liée, à titre de preneur à bail, n'est pas nécessairement protégée de la même manière qu'un locataire résidentiel par la Loi sur la location immobilière pour ce qui a trait à la sous-location. En conséquence, la société liée peut voir échouer ses tentatives pour louer, et mettre en place les arrangements financiers nécessaires. En outre, il faut veiller à ce que le contrat de vente ne force pas l'acheteur à occuper son logement tant et aussi longtemps que le vendeur n'a pas reçu la totalité des créances hypothécaires, et n'interdise pas l'imposition de servitudes, le transfert ou la vente du logement tant et aussi longtemps que le vendeur perçoit une hypothèque. Mises à part ces restrictions, rien n'empêche un propriétaire de logement de louer son habitation. Bien que l'article 3(3)(c) de la loi stipule qu'une déclaration puisse limiter les locations et les ventes, la jurisprudence montre clairement que le droit de cession d'un propriétaire ne peut pas être aliéné. Il s'ensuit que les baux de toute durée, y compris les baux viagers, sont valides.

À ce stade, les commentaires relatifs aux baux viagers de la partie 4.4 du présent rapport s'appliquent, sauf que le problème que soulève la Loi sur l'aménagement du territoire est non avenu du fait que les habitations en copropriété, selon leur définition, sont conformes à cette loi. De même, la discussion relative aux habitations en copropriété franche et aux dispositions restrictives de la partie 4.3, est applicable.

La copropriété en vertu de baux viagers soulève plusieurs questions qui restent à clarifier.

L'absence de dispositions évidentes dans la législation relative aux habitations en copropriété laisse planer un doute quand il s'agit de savoir si l'association de copropriétaires, ou les propriétaires eux-mêmes, sont les occupants afin de déterminer la responsabilité des préjudices causés aux parties communes. En fait, la question est encore moins claire lorsqu'il s'agit de savoir si un retraité, dans le cadre d'un bail viager avec un organisme parraineur sans but lucratif, pourrait être considéré comme un occupant. Même si selon l'article 7(12) les propriétaires ne sont pas considérés comme les occupants des parties communes, la loi ne prend pas en compte les baux viagers. Cette question devra faire l'objet d'une interprétation ultérieure.

En outre, l'article 22 prévoit un vote par logement. Même si l'on peut envisager que l'organisme à but non lucratif, qui est propriétaire des logements, conserve le droit de vote comme moyen d'exercer un contrôle, on devrait aussi déterminer si oui ou non un bail viager, considéré comme un «droit foncier» et non comme un droit contractuel, confère le droit de vote à la société liée sans but lucratif qui est devenue propriétaire du logement. Bien qu'une procuration irrévocable en faveur de la société liée sans but lucratif puisse résoudre la question, la jurisprudence a maintenu qu'une procuration irrévocable des droits de vote d'un propriétaire d'habitations en copropriété est invalide. En outre, une réserve sur les droits de vote du propriétaire du logement en faveur du promoteur dans le cas d'un transfert (acte scellé) a été jugée invalide. La validité des dispositions portant sur les baux viagers et les droits de vote reste incertaine tant que les tribunaux n'auront pas tranché la question de la force exécutoire de telles dispositions.

Par ailleurs, l'article 49(2) et (4) conjointement permettent au tribunal d'ordonner au preneur à bail d'un logement de s'acquitter de toute obligation imposée par la loi, la déclaration de copropriété, les statuts et règlements. Ces dispositions semblent donner au propriétaire du logement plus de facilité pour résilier le bail pour un motif valable. En vertu de la Loi sur la location immobilière, la violation des règlements «internes» n'est pas assimilée à l'une des huit causes autorisant un propriétaire à résilier le bail. Une fois encore, cette question exigera qu'une interprétation soit donnée à l'avenir, particulièrement si le bail viager est interprété comme étant un «droit légitime» par opposition à un rapport contractuel.

Enfin, la garantie de rachat peut être remise en question si la société liée sans but lucratif devient insolvable, ou si

la société d'habitation en copropriété venait à prendre fin en vertu des dispositions de la loi. Même si des baux applicables aux logements individuels ne sont pas éteints, la législation ne comporte pas de disposition permettant la prolongation des fonctions de gestion après la dissolution; il n'existe pas non plus de directive pour aider la société d'habitations en copropriété en cas d'insolvabilité. Les droits des propriétaires en matière d'occupation de leur logement ne sont pas clairs, pas plus que les recours des créanciers hypothécaires. Une solution pourrait être de demander aux tribunaux d'émettre une ordonnance de dissolution fixant les priorités et les intérêts, et donnant au propriétaire de chaque logement un droit acquis. Toutefois, d'autres interprétations des tribunaux seront nécessaires pour clarifier ces points.

On pourrait trouver une alternative aux logements en copropriété en viager dans le concept de «propriété conjointe». C'est un concept bien établi en common law, et il est déjà utilisé par la Loi sur les habitations en copropriété pour ce qui est des parties communes. Celles-ci appartiennent en propriété franche, à tous les titulaires de logements proportionnellement à leurs droits. Il se peut que la société liée sans but lucratif qui parraine l'ensemble résidentiel soit propriétaire de logements conjointement avec les retraités qui détiennent une propriété franche. Une autre possibilité serait de diviser le titre en parts proportionnées au montant versé par le retraité sur le prix d'achat du logement. Le retraité possédant un droit proportionnel indiscutable sur le logement, il n'y a pas d'obligation de versement de remboursement, ni de tenir compte des problèmes entourant les rapports locateur-locataire et la législation pertinente. L'acquisition du droit du retraité à son décès (puisqu'il n'existe pas de gain de survie en cas de propriété conjointe), la question du vote, celle des droits de première option que peut exercer l'organisme parraineur sans but lucratif advenant que le retraité souhaite déménager, et autres questions similaires peuvent être réglées par contrat au moment de l'achat. La prudence et la clarté sont essentielles dans de tels contrats afin d'éviter de devoir en référer aux tribunaux pour régler les différends entre l'organisme parraineur sans but lucratif et la succession du retraité. La propriété conjointe peut répondre aux besoins mutuels du retraité et de l'organisme parraineur en offrant une solution d'avenir pour le logement social.

TABLEAU 5-1

Types de rendements sur la mise de fonds initiale du retraité dans des ensembles immobiliers financés par les résidents

STRUCTURE FINANCIÈRE

STRUCTURE JURIDIQUE	Aucune mise de fonds initiale	Plus value totale du marché	Plus value partielle du marché	Rendement en fonction de l'indice d'inflation	Rendement sur la mise de fonds originale uniquement	Rendement en fonction d'un amortissement décroissant	Rendement nul sur la mise de fonds
Contrat mensuel de location							
Habitations en copropriété franche							
Contrat de bail viager							
Crédit logement							
Participation à la mise de fonds							

TABLEAU 5-2

Comparaison des modes d'occupation

Logements pour retraités

Location		Financés par les résidents		
	Habitations en copropriété			Autres formules
Habitations en copropriété franche	Location en commun	Particiation à la mise de fonds	Crédit logement	Bail viager
Durées diverses	Options diverses	Options diverses	Options diverses	Options diverses

TABLEAU 5-3

Exemple de l'effet des formules de rachat sur les baux viagers

Prix de l'habitation à l'année 0 - inclut les coûts de l'ensemble d'habitations et l'excédent 134 400 $
Durée projetée de l'occupation par le retraité 12 ans

Coût du capital pour l'organisme parrainneur de l'ensemble immobilier 12 %
Durée de l'amortissement décroissant du rachat 20 ans

Augmentation annuelle de la valeur marchande de l'habitation 6 %
Augmentation annuelle de IPC 5 %

Coût du recyclage du logement pour l'organisme parrainneur de l'ensemble résidentiel 5 % de la valeur marchande
Frais de service sur le rachat du logement perçus de l'occupant 5 % de la valeur marchand
(s'applique uniquement aux formules de rachat concernées par l'IPC et la valeur marchande)

	Solde zéro	Amortissement décroissant	Plus value nulle au rachat	Rendement à 95 % de l'IPC	Rendement à 95 % du marché	Rende-
Prix du logement	134 400 $	134 400 $	134 400 $	134 400 $	134 400 $	
Financement nécessaire	65 944	58 112	42 306	12 613	0	
Prépaiement du loyer	68 456	76 288	92 094	121 787	134 400	
Rachat aux Année 1	0	72 474	92 094	121 482	135 341	
retraités lors 2	0	68 659	92 094	127 556	143 461	
du départ 3	0	64 845	92 094	133 934	152 069	
de l'ensemble 4	0	61 031	92 094	140 631	161 193	
résidentiel 5	0	57 216	92 094	147 662	170 865	
6	0	53 402	92 094	155 045	181 117	
7	0	49 587	92 094	162 798	191 984	
8	0	45 773	92 094	170 938	203 503	
9	0	41 9059	92 094	179 484	215 713	
10	0	38 144	92 094	188 459	228 655	
11	0	34 330	92 094	197 882	242 375	
12	0	30 515	92 094	207 776	256 917	
13	0	26 701	92 094	218 164	272 332	
14	0	22 886	92 094	229 073	288 672	
15	0	19 072	92 094	240 526	305 993	
16	0	15 258	92 094	252 553	324 352	
17	0	11 443	92 094	265 180	343 813	
18	0	7 629	92 094	278 439	364 442	
19	0	3 814	92 094	292 361	386 309	
20	0	0	92 094	306 979	409 487	
21	0	0	92 094	322 328	434 056	
22	0	0	92 094	338 445	460 100	
23	0	0	92 094	355 367	487 706	
24	0	0	92 094	373 135	516 968	
25	0	0	92 094	391 792	547 986	

Remarques relatives aux calculs du Tableau 5-3

Le Tableau 5-3 développe les solutions financières qui peuvent être proposées sur le marché des retraités. La question traitée est la suivante :

> «Combien paierait un retraité informé pour un logement, selon divers modes de financement?»

Modalités explorées pour l'ensemble résidentiel hypothétique :

(a) un rapport de «solde zéro» ou un bail viager «pur», pour lequel un retraité ne reçoit rien lorsque le logement est libéré;

(b) une formule d'amortissement décroissant, en vertu de laquelle chaque année, le rendement pour le retraité ou sa succession va décroissant, jusqu'à la vingtième année où le revenu est nul;

(c) une formule en vertu de laquelle la mise de fonds originale est remboursée au retraité, quelle que soit la date de son départ;

(d) un rendement lié à l'indice des prix à la consommation, en vertu duquel le retraité reçoit au moment de son départ 95 pour cent de la valeur du logement ajustée en fonction de l'IPC;

(e) un rapport lié à l'indice des prix locaux des habitations. C'est le rapport type dans le cas où une copropriété traditionnelle est revendue. Il s'agit du seul mécanisme déterminé par le marché à avoir été mis au point; les méthodes qui s'appuient sur le prix des habitations et sur l'indice des prix à la consommation rendent toutes deux impondérable le montant du rachat final du logement.

Les calculs ont été effectués dans le but d'arriver à un prix de vente qui n'affecterait pas financièrement le retraité ayant vécu pendant 12 ans dans le logement, quelles que soient les diverses options de rachat.

Les chiffres ne sont donnés qu'à titre d'exemples; d'autres hypothèses pourraient être utilisées par les divers organismes de parrainage concernant la durée projetée de l'occupation du logement, le coût du capital, les augmentations futures de l'IPC et des prix du marché, et le degré d'adhésion manifesté par les retraités envers une formule de financement quelconque.

Les détails des calculs effectués sont inclus.

Les valeurs s'appliquant aux «exigences financières par logement» et aux «prépaiements de loyer par logement» ayant cours ont été calculées sur la base des hypothèses suivantes :

- La durée projetée de l'occupation par le retraité est de 12 ans (c.-à-d. qu'un logement moyen sera recyclé une fois tous les 12 ans).

- Le coût annuel du capital est de 12 %.

- La valeur de rachat dans le cas d'un bail viager à amortissement décroissant est calculée sur 20 ans.

- La valeur marchande de l'habitation est présumée augmenter de 6 % par an.

- Le coût de recyclage du logement pour l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel est présumé être de 5 % de la valeur marchande du logement (pour l'année durant laquelle il est recyclé).

- La valeur de rachat d'un bail viager, basée sur la valeur marchande du logement ou sur l'indice des prix à la consommation, comprend les frais de service exigés pour le rachat du logement. Ceux-ci représentent 5 % de la valeur marchande du logement l'année où le droit de rachat est exercé.

Dans la plupart des cas, il est nécessaire de recourir à une itération pour parvenir à la solution.

Investissements requis par logement =

$$\frac{[(\text{Valeur marchande en 12 ans}) - (\text{Coût de recyclage en 12 ans}) - (\text{Valeur de rachat du}}{(1 + \text{coût annuel du capital} - (12))}$$

Prépaiement du loyer par logement = (Prix du logement à l'année 0) - (Investissement r

où :

Valeur marchande du logement :
dans n années = (Prix du logement année 0) X (1+1,06)^n
dans 12 ans = (134 400) X (1,06)^12
= 270 440 $

Coût de recyclage du logement :
dans n années = (Prix du marché du logement année t) X 5 %
dans 12 ans = 270 440 $ X 5 %
= 13 522 $

Valeur de rachat des baux

(a) Bail à solde nul. Le bail n'a aucune valeur de rachat

(b) Bail viager avec valeur de rachat basée sur une valeur décroissante sur 20 ans

dans n années = (prépaiement du loyer du logement) X (20-n)/20

dans 12 ans = (76 288) X (20-12)/20
= 30 515 $
Cette équation doit être résolue par itération pour obtenir le montant de la valeur de rachat du prépaiement du loyer.

(c) Bail viager sans plus value au moment du rachat

après n années = (Prépaiement du loyer du logement)
après 12 ans = (Prépaiement du loyer du logement)
= 92 094 $
Cette équation doit être résolue par itération pour obtenir le montant de la valeur de rachat du prépaiement du loyer.

(d) Bail viager avec formule de rachat basée sur l'indice des prix à la consommation (mo service de 5 %)

après n années = (Prépaiement du loyer) X [(1+moyenne de fluctuation annuelle de l'IPC)^n] X (1 - frais de service)
après 12 ans = (121 787) X [(1+0,06)^12] X (1-0,05)
= 207 776 $
Cette équation doit être résolue par itération pour obtenir le montant de la valeur de rachat du prépaiement du loyer.

(e) Bail viager avec formule de rachat calculée d'après la valeur marchande du logement de service de 5 %)

après n années = (Prépaiement du loyer) X [(1+moyenne annuelle de l'augmentation de la valeur marchande du logement)^n] X (1-frais de service)
après 12 ans = (134 400) X [(1+0,06)^12] X (1-0,05)
= 256 917 $
Cette équation doit être résolue par itération pour obtenir le montant de la valeur de rachat du prépaiement du loyer.

TABLEAU 5-4

Illustration des conséquences des formules de rachat sur les baux viagers

VALEUR DE RACHAT
EN MILLIERS DE DOLLARS

	Année du rachat	
	Formule de rachat	
Solde zéro	Amortissement décroissant	Plus value nulle
95 % IPC	95 % marché	Valeur marchande

6.0 SUBVENTION DES LOGEMENTS POUR LES RETRAITÉS À FAIBLE REVENU

6.1 Introduction

La structure financière d'un ensemble résidentiel occupé par des personnes âgées, quelle que soit la forme de propriété, doit être considérée avec attention en tenant compte des conditions du marché, des coûts d'aménagement et des objectifs de l'organisme parraineur.

La présente section énonce certaines conditions financières qui illustrent comment il est possible de combiner les divers niveaux de revenus et de mises de fonds dans un même immeuble.

Trois modèles financiers globaux ont été analysés :

a) Interfinancement des habitations occupées par des retraités à faible revenu au moyen des bénéfices réalisés sur vente des logements au prix du marché.

b) Utilisation de la valeur marchande du site de l'ensemble résidentiel pour subventionner le bien-fonds que représentent les logements occupés par les retraités à faible revenu.

c) Formule qui s'appuie à la fois sur l'interfinancement et une subvention du bien-fonds.

6.2 Interfinancement des habitations au moyen de la vente de logements au prix du marché

6.2.1 Introduction

Il a été suggéré d'offrir des logements pour personnes à faible revenu grâce aux fonds générés par la vente ou les contrats de bail viager au prix du marché. Cette formule a été, à ce jour, appliquée dans un petit nombre d'ensembles résidentiels.

6.2.2 Vente ou location des logements au prix du marché

La relation entre les coûts d'aménagement et la valeur marchande du logement est un aspect capital de la mise en place d'une structure d'interfinancement des logements. C'est cette différence qui autorise l'interfinancement.

a) Copropriétés

Le prix du marché des logements peut être calculé en étudiant le marché des copropriétés dans la région où est situé l'ensemble résidentiel.

Le prix de vente des nouvelles copropriétés dans la région de London va de 100 à 130 $ le pied carré dans le cas de logements situés dans un immeuble aux équipements standards, et peut atteindre 200 $ le pied carré dans un immeuble «de luxe». Le prix de vente d'un logement dans l'ensemble résidentiel hypothétique a été fixé à 140 $ le pied carré.

b) Logements de retraite en quasi propriété

Il n'a pas été possible de déterminer clairement si les logements qui n'appartiennent pas en propre aux retraités (y compris les baux viagers, la participation à la mise de fonds, et les autres formules mentionnées précédemment) devraient être évalués à un prix supérieur ou inférieur aux logements en copropriété comparables.

Plusieurs des ensembles résidentiels construits ont été commercialisés sur des marchés du logement où le prix était à la hausse, ce qui obscurcit le rapport entre la propriété et la quasi propriété. Les avocats consultés ont indiqué que le fait de ne pas posséder de titre de propriété minait gravement la sécurité de l'investissement et, en conséquence, la valeur des logements en quasi propriété. Ils ont également déclaré que l'incertitude juridique entourant les modalités de quasi propriété minait également les prix.

En revanche, dans plusieurs des ensembles domiciliaires en quasi propriété que nous avons visités, on utilisait une formule reposant sur la valeur marchande des copropriétés locales. Jusqu'à maintenant cela semble bien fonctionner. Les représentants des projets à bail viager que nous avons étudiés ont confirmé que les logements en quasi propriété avec clause de rachat sont susceptibles d'avoir un prix évalué à prime, au-dessus du marché normal des habitations en copropriété. Dans un tel cas, c'est la spécificité de la communauté, plutôt que le type de propriété proposé, qui constitue le facteur attractif.

c) Locations mensuelles

Un grand nombre d'organismes parraineurs d'ensembles résidentiels désirent offrir des logements sur une base locative ou avec supplément du loyer aux personnes pour lesquelles la propriété n'est pas une formule appropriée. Malheureusement, dans le contexte actuel, les logements

locatifs sont rarement viables, et ne pourront le devenir qu'en recourant à l'une des formes d'interfinancement ou de subvention du bien-fonds.

Ainsi, dans le cas d'un logement de deux chambres à coucher selon la formule du projet de London :

Service mensuel de la dette :

Coût en capital du logement : 116 895 $ (coût ne comprenant pas le centre pour retraités, mais incluant la valeur imputée du bien-fonds; voir Tableau 3-2)

Hypothèque : 14 %, amortissement sur 25 ans :

116 895 $ X 0,0117388 = 1 372,20 $

Coûts mensuels :

Coûts de fonctionnement et impôts : 320,00 $

Total de coûts mensuels : 1 692,20 $

Loyer mensuel sur le marché (2 chambres à coucher) 750,00 $

Découvert d'exploitation mensuelle 942,21 $

Selon le bureau de la SCHL à London les loyers pratiqués sur le marché pour des logements d'une chambre à coucher, semblables à ceux du projet hypothétique, sont d'environ 500 $ par mois, laissant un découvert de trésorerie de 942,21 $.

Ainsi, on peut dire que 430 $ par mois produits par chaque logement vont aux coûts en capital; au taux courant, cela représente 41 280 $ du coût en capital, le solde de 75 615 $ devant provenir d'autres sources, notamment de l'excédent de capital généré par l'interfinancement. Vu la nécessité d'avoir recours à un tel niveau de subvention, il est probable que la plupart des promoteurs sans but lucratif ne parraineraient pas des habitations locatives commercialisables sur le marché dans un tel ensemble résidentiel, mais qu'il les réserveraient au programme de supplément du loyer, satisfaisant par là-même de plus grands besoins sociaux et financiers.

Dans n'importe quelle région, les loyers au prix du marché et les taux d'inoccupation figurent parmi les statistiques de la SCHL sur les habitations locatives. On trouvera dans divers tableaux les statistiques courantes pour London.

6.2.3 Coûts de construction des habitations

Dans la section 3.2 on a élaboré le raisonnement permettant d'établir les coûts de construction de l'ensemble résidentiel hypothétique.

6.2.4 Montant de l'interfinancement

On entend par interfinancement la capacité de réorienter les excédents de capital d'une classe d'habitation vers une autre, afin de satisfaire aux obligations d'abordabilité. Cela peut être réalisé sur la base d'une contribution (i) aux immobilisations; (ii) à l'exploitation, ou (iii) au moyen d'un amalgame des deux formules.

L'objet de l'interfinancement est de (i) réduire le coût des logements pour les personnes à faible revenu, ou (ii) de faire baisser le prix d'une catégorie de logements afin qu'ils soient commercialisables.

La mise en place et l'utilisation de l'interfinancement par un organisme sans but lucratif se justifient comme suit :

(a) Le montant de la subvention égalera généralement le bénéfice du promoteur si l'ensemble résidentiel était construit sur une base commerciale;

(b) Même si les logements pouvaient être proposés comme des habitations en copropriété ou en quasi propriété au prix de leur aménagement, le premier propriétaire pourrait réaliser le montant de l'interfinancement ou du bénéfice du promoteur en vendant le logement à un second ménage au prix du marché;

(c) La plupart des organismes sans but lucratif ou des organismes gouvernementaux ont des raisons religieuses ou philosophiques d'adopter l'interfinancement qui aide les moins fortunés grâce aux contributions des plus riches.

Dans le cas de l'ensemble résidentiel à l'étude pour London, l'objectif est d'utiliser les excédents de capital réalisés par la vente de certains logements pour réduire les coûts des autres, et couvrir le coût du centre envisagé pour retraités.

Il a été question dans les sections précédentes des coûts de l'ensemble résidentiel et des prix probables de commercialisation. Compte tenu de ces coûts et de ces prix il s'ensuit :

Coût du projet par logement de 2 chambres à coucher :	116 895 $
Prix de vente :	134 400 $
Excédent :	17 505 $

Cela signifie que chaque logement vendu pourrait permettre au promoteur de réserver à d'autres fins 17 505 $, plus tout

autre montant en capital produit par l'utilisation d'un autre logement ou susceptible d'être prélevé d'une manière ou d'une autre.

Dans le cas du projet envisagé, l'excédent peut servir à réserver des logements à l'intention des membres retraités de l'organisme de parrainage, à compenser le coût du centre pour retraités, et éventuellement permettre l'attribution de plusieurs logements à loyers subventionnés à d'autres retraités à faible revenu.

La sensibilité de l'excédent aux variations des coûts et des prix peut être analysée. Les chiffres auxquels on est parvenu pour l'ensemble immobilier à l'étude aboutissent aux excédents suivants :

Coût d'aménagement	116 895 $ par logement	(121,76 $/pi^2)
Prix de vente	134 400 $ par logement	(140 $/pi^2)
Excédent	17 505 $ par logement	(18,23 $/pi^2)

Si les conditions du marché autorisent une augmentation du prix de vente de cinq pour cent, l'excédent augmentera d'environ 40 pour cent (voir Modèle 1 du Tableau 6-1).

Coût d'aménagement	116 895 $ par logement	(121,76 $/pi^2)
Prix de vente	141 120 $ par logement	(147 $/pi^2)
Excédent	24 225 $ par logement	(25,23 $/pi^2)

Parallèlement, toute augmentation des coûts d'aménagement réduit l'excédent disponible pour l'interfinancement. Compte tenu du prix de vente original, si le coût d'aménagement augmente de cinq pour cent, l'excédent disponible pour l'interfinancement tombera à 66,6 pour cent du modèle de référence. On en trouve la démonstration au Modèle 2 du Tableau 6-1.

Coût d'aménagement	122 740 $ par logement	(127,85 $/pi^2)
Prix de vente	134 400 $ par logement	(140 $/pi^2)
Excédent	11 660 $ par logement	(12,15 $/pi^2)

Manifestement, le modèle est très sensible au coût et au prix des logements. Compte tenu du contexte, l'interfinancement donnera des résultats très différents dans différents marchés. Dans certaines localités, le prix du marché ne permettra pas d'interfinancement et rendra le coût de la propriété prohibitif. Dans les grandes villes, où existent une forte demande et un haut niveau d'abordabilité, des interfinancements substantiels peuvent être réalisés.

Vu que la marge bénéficiaire dans la construction de logements destinés au marché est essentiellement fixe,

indépendamment du nombre de logements à commercialiser, l'interfinancement de chaque logement est fonction du rapport entre le marché et les logements subventionnés dans l'ensemble résidentiel.

6.3 Utilisation d'une subvention du bien-fonds

6.3.1 Introduction

Le recours à la valeur du bien-fonds pour subventionner les ensembles résidentiels est une vieille méthode pour valoriser les projets construits par des organismes sans but lucratif.

Lorsqu'un terrain appartenant à une église a été utilisé comme site de développement sans but lucratif, la valeur commerciale courante du terrain figure habituellement au budget. Ce montant a généralement été versé à l'église qui a vendu ou loué à sa valeur marchande le terrain à une société liée sans but lucratif. Les fonds ainsi générés ont été recyclés pour construire un bâtiment appartenant à l'église ou un centre communautaire ou pour améliorer les équipements domiciliaires de l'ensemble résidentiel. En conséquence, de tels ensembles résidentiels n'ont pas réalisé, globalement, d'excédents au niveau du capital.

Une des formules actuellement envisagée pour le projet de London est caractéristique de cette méthode. Dans ce cas, la subvention du bien-fonds ajoutée aux fonds produits par l'interfinancement doit servir à financer la réservation de certains logements, à financer en partie le centre communautaire envisagé et à répondre à d'autres objectifs sociaux du promoteur.

6.3.2 Calcul de la valeur d'une propriété

La valeur finale d'un emplacement peut seulement être calculée immédiatement avant la construction, une fois que l'on a obtenu toutes les autorisations municipales, déterminé les besoins définitifs en matière de stationnement, pris connaissance des conditions du sol, et fixé le nombre définitif de logements.

La valeur marchande d'un site à usage résidentiel peut être calculée de la façon suivante :

i) Au moyen des chiffres que le ministère du Logement entérine pour les logements sociaux dans le quartier du projet.

ii) En étudiant les ventes de propriétés semblables dans le quartier. C'est habituellement le travail qu'effectue une évaluateur, immédiatement avant l'engagement dans un projet.

6.3.3 Montant de la subvention du bien-fonds

Les chiffres fournis par le ministère du Logement pour les prix autorisés des biens-fonds dans le cadre du Programme privé sans but lucratif est une référence raisonnable et éprouvée pour le calcul de la valeur d'un bien-fonds. Dans le cas de London, il est actuellement de 9 500 $ par appartement pour retraités. Certains ajustements sont nécessaires pour parvenir au chiffre final concernant un site et un ensemble résidentiel spécifiques. Dans le cas de l'emplacement envisagé, il faut tenir compte de ce qui suit :

(a) Ajustement pour les autres coûts afférents au bien-fonds. Dans le budget élaboré pour le présent projet, on a employé la formule du ministère du Logement. La limite de coût de 9 500 $ doit figurer à la ligne 9, laquelle comprend les charges municipales d'aménagement, les frais de justice associés à l'achat du bien-fonds, et les essais du sol ainsi que les levées.

(b) Ajustement pour utilisation du bien-fonds à des fins autres que l'habitation, c'est-à-dire le centre pour retraités. On a prévu d'inclure un centre pour retraités de 11 000 pi^2, les composantes résidentielles ayant une superficie totale de 216 206 pi^2.

(c) Ajustement pour les logements de retraite plus grands que prévus par les directives du ministère du Logement. L'augmentation des dimensions des logements dans le cadre de l'enveloppe de zonage disponible, signifie que l'on construira moins de logements, d'où un coût unitaire supérieur. On a procédé à une comparaison de l'ensemble résidentiel hypothétique à un projet récent du ministère du Logement, qui a fait ressortir une superficie supérieure d'environ 15 pour cent.

La valeur de la subvention du bien-fonds est calculée au Tableau 6-2. Aux fins de ce modèle, la subvention maximale du bien-fonds est de 1 685 278 $. Selon les circonstances de l'acquisition originale du bien-fonds, la subvention disponible pourrait se trouver réduite à cause soit du coût original du bien-fonds soit du montant d'une dette non amortie. Le montant de la subvention du bien-fonds peut être utilisé par l'organisme parraineur de l'ensemble résidentiel pour construire des logements destinés aux

personnes à faible revenu, pour subventionner l'exploitation de certains équipements de l'ensemble résidentiel, ou pour servir à d'autres utilisations à caractère social.

Dans le cas de n'importe quelle propriété, le montant de la subvention du bien-fonds disponible sera généralement proportionnel au nombre de logements. Dans le cas du projet de London, chaque logement qui sera disponible sur la base d'une formule de propriété entraînera une subvention du bien-fonds réelle de 8 425 $.

6.4 Utilisation de l'interfinancement et d'une subvention du bien-fonds

Pour chaque projet, un large éventail de formules de logements est envisageable, comme on l'a souligné dans la section juridique du présent rapport.

Compte tenu des donnés relatives à l'ensemble résidentiel hypothétique de London, des exemples de formules de projets, figurant aux Tableaux 6-3 à 6-10, ont été élaborés afin d'explorer les structures possibles, dans le contexte du projet hypothétique. Ces formules ne comprennent pas la configuration finale de l'ensemble résidentiel, mais des solutions de rechange éventuelles. La configuration finale des logements doit être déterminée sur la base du contexte du marché particulier, des objectifs sociaux de l'association, et des coûts de construction.

Le Tableau 6-3 montre les conséquences qu'aurait le projet à l'étude si tous les 200 logements étaient vendus au prix de 140 $ le pied carré. Il s'ensuivrait un excédent considérable, qui n'est pas conforme aux souhaits de la plupart des organismes sans but lucratif. Il faut toutefois souligner que la plupart des sources de financement exigeront la réalisation d'un excédent, comme protection contre les imprévus, tels que les retards dans la construction, les problèmes de commercialisation, ou les coûts supplémentaires. Même si des organismes de parrainage sans but lucratif souhaitent qu'il en soit autrement, il n'est pas recommandé que le dossier financier d'un ensemble résidentiel quelconque se contente de projections équilibrées. En conséquence, les Tableaux 6-4 à 6-10 indiquent plusieurs solutions de rechange pour un promoteur sans but lucratif.

Le Tableau 6-4 montre une structure en vertu de laquelle la plupart des logements sont "vendus", soit directement sous forme de copropriétés, soit selon des formules fondées sur la valeur marchande, alors que d'autres sont réservés à une occupation viagère. Dans ce cas un prépaiement de 30 000 $

serait requis du retraité, cette mise de fonds étant la somme typique qu'a pu économiser un membre du clergé appartenant à un organisme parraineur. Le ratio indique 172 logements «vendus» et 28 réservés. L'inscription «valeur foncière récupérée» correspond au coût du bien-fonds inclus dans le budget d'immobilisations, et constitue le montant récupérable s'il n'avait rien coûté au projet. Le montant de «l'excédent» correspond à un montant possible de fonds susceptibles d'être disponibles, si le terrain avait été obtenu plusieurs années auparavant à un coût substantiellement moindre, et représente une somme hypothétique dont pourrait disposer le promoteur pour réserver d'autres logements ou pour entreprendre d'autres initiatives communautaires. Comme on l'a noté auparavant, il arrive souvent que les excédents de ce type soient utilisés par les organismes parraineurs sans but lucratif pour la construction d'une nouvelle église en conjonction avec l'ensemble résidentiel, d'où un excédent nul.

On trouve au Tableau 6-5 une formule où 166 logements sont «vendus», 22 sont réservés en vue d'un prépaiement de bail viager réduit, et 12 retenus en vue d'une location mensuelle probablement dans le cadre du programme de supplément du loyer. Les loyers mensuels ont été calculés, les coûts de fonctionnement déduits, et un montant mis de côté pour le service de la dette (revenu total annuel avant intérêts). À un taux hypothécaire de 12,5 %, l'ensemble résidentiel peut se permettre une hypothèque de 495 360 $. La question du bien-fonds est réglée de la même manière qu'au Tableau 6-5.

Le Tableau 6-6 offre une solution en vertu de laquelle 103 logements sont vendus et 97 réservés par le promoteur pour une utilisation sur la base d'une «plus value nulle au rachat». Cette formule permet une prise de possession à un coût moindre pour les retraités. En ce qui concerne l'organisme parraineur, un avantage important vient de ce que des excédents futurs peuvent être réalisés au moment où les logements sont recyclés à un prix de vente supérieur. Ces excédents peuvent servir au rachat des logements vendus au prix du marché, de façon à ce qu'un plus grand nombre d'entre eux puissent être offerts à un prix peu élevé.

On trouve au Tableau 6-7 une formule où tous les logements d'un ensemble résidentiel sont proposés dans le cadre de la formule crédit-logement. Dans ce cas, un retraité paie également un droit d'entrée en jouissance réduit. L'ensemble résidentiel n'assume pas l'hypothèque, et les logements sont proposés au prix coûtant. Le recyclage futur des logements pourrait produire des excédents pour l'organisme parraineur.

On trouve au Tableau 6-8 une illustration d'un ensemble résidentiel qui propose un panachage de modes d'occupation comportant des logements en copropriété et des occupations viagères pures. Le principal avantage de cette formule est d'offrir aux retraités la possibilité d'habiter l'ensemble résidentiel à un prix réduit s'ils acceptent de ne pas avoir de remboursement lorsqu'ils quitteront le logement. Pour le parraineur du projet, l'investissement dans le droit réversif d'une occupation viagère de ce type donne la possibilité de réaliser plus tard des excédents dont bénéficieraient les futurs résidents à faible revenu.

Le Tableau 6-9 décrit un projet dans lequel les retraités occupent l'ensemble résidentiel grâce à une mise de fonds encore moindre. L'avantage pour le promoteur provient des excédents futurs qui s'accumulent grâce à l'appréciation des logements en participation à la mise de fonds, alors que les retraités occupent le logement en échange d'un paiement égal à la moitié de son prix en propriété franche.

Enfin, on trouve au Tableau 6-10 une illustration de la situation dans laquelle le promoteur vend les logements en copropriété au prix du marché, et utilise les excédents pour financer le logement des ménages à faible revenu. Vu que l'organisme parraineur n'exigerait pas, dans une telle formule, de prêt hypothécaire, les logements offerts en location pourraient être disponibles à des loyers aussi peu élevés que leur coût de fonctionnement réel, plus les impôts.

Le Tableau 6-11 résume les conclusions des Tableaux 6-3 à 6-10, et donne un aperçu de l'éventail de possibilités qu'offre la combinaison de diverses formules de logement susceptibles de satisfaire aux besoins de différents types de retraités.

Les calculs qui apparaissent aux Tableaux 6-3 à 6-10 montrent plusieurs des solutions dont pourrait se prévaloir un organisme de parrainage. La structure permet de combiner :

- Logements destinés à la vente (ou autres solutions à plein prix)
- Logements réservés et destinés à des baux viagers à prix réduit
- Logements destinés à la location ou au programme de supplément du loyer
- Excédents destinés à d'autres constructions sur le site, telle une église ou un centre communautaire.
- Excédents destinés à d'autres initiatives, ailleurs.

6.5 Participation de l'investisseur

Il est possible d'intéresser des investisseurs externes au financement d'un ensemble résidentiel pour personnes âgées. Il en a été question à la section 5, où l'on a traité des conséquences d'une telle éventualité pour les retraités. Le rendement et l'attrait de tels modèles pour un investisseur indépendant est fonction de la structure proposée aux personnes âgées occupant l'ensemble résidentiel.

On trouve au Tableau 6-12 les rendements possibles des placements pour les investisseurs qui seraient partie prenante aux formules énoncées au Tableau 5-3. Le Tableau 6-12 montre comment le coût d'un logement peut être divisé entre un retraité et un investisseur dans le cadre d'une formule de rendement à solde zéro, le retraité versant 68 456 $ et l'investisseur 65 944 $ du prix de 134 400 $ fixé pour le logement. Si, par exemple, le retraité quittait le logement après cinq ans, l'investisseur pourrait recevoir 170 865 $ au prix du marché pour le logement, moins le coût du recyclage du logement, soit un rapport de 20,97 pour cent du capital investi. On y trouve aussi les modèles à solde décroissant et à plus value nulle au rachat. Ces formules ont été élaborées pour aboutir à un rendement uniforme de 12 pour cent pour l'investisseur, si le logement est racheté la douzième année.

Dans une formule qui implique un investisseur, l'intérêt pour celui-ci vient des caractéristiques suivantes :

(i) La valeur du logement peut croître considérablement plus vite que le taux d'inflation,

(ii) Les formules présentées possèdent un effet de levier intrinsèque, grâce à la part de financement apportée par les retraités, ce qui permet de réaliser un rendement du capital plus élevé que si l'investisseur était le seul propriétaire du logement,

(iii) L'investisseur n'est pas responsable du service de la dette, ce qui serait le cas s'il empruntait pour acheter un logement en toute propriété,

(iv) L'investisseur n'est pas responsable de la gestion de l'immeuble, de la collecte des loyers, ou de trouver des locataires; cela incombe en l'occurrence à l'organisme parraineur ou au gestionnaire,

(v) Le rendement du capital serait probablement imposable comme une plus value.

Dans le cas où des retraités possèdent en commun des copropriétés dans le cadre d'une communauté de retraite parrainée, on pourrait envisager la participation d'un investisseur. La structure pourrait être la suivante :

(a) Le logement est vendu au retraité et à l'organisme de parrainage,

(b) L'organisme de parrainage transmet son intérêt financier à l'investisseur, tout en retenant ses droits de recyclage du logement,

(c) Le retraité paie une partie de la valeur du logement, selon un montant déterminé pour chaque projet; la somme figure aux Tableaux 5-3 et 6-12 sous la rubrique «Financement de l'investisseur»,

(d) Le retraité habite le logement et verse la somme équivalente au coût de fonctionnement du logement,

(e) Lorsque le retraité quitte le logement, il reçoit une somme en fonction de l'arrangement passé dans la convention originale; l'investisseur reçoit la différence entre la valeur courante du logement au moment de sa libération et, le cas échéant, la somme remboursée au retraité,

(f) L'investisseur est en mesure d'utiliser l'amortissement du coût en capital de la propriété, si cela a une valeur pour lui,

(g) Pour n'importe quelle propriété donnée, les montants devront être calculés spécifiquement afin de créer un rendement attractif.

Il faut reconnaître que dans le cadre d'un projet appartenant à des retraités, il existe une incertitude majeure, à savoir la durée pendant laquelle un retraité occupera un logement donné. La durée peut être très courte, quelques mois, ou de plusieurs années. Une veuve peut décéder à l'âge de 100 ans, alors qu'elle a emménagé dans la résidence à l'âge de 65 ans;, soit une occupation de trente-cinq ans. Cette incertitude soulève des problèmes au niveau de l'évaluation des flux de trésorerie futurs. Dans le cas des exemples du Tableau 6-12, on notera les différences de rendement pour l'investisseur découlant du rachat d'un logement en fonction des années. En plus des incertitudes concernant le rendement, l'impossibilité de savoir quand existera un flux de trésorerie n'est pas non plus très attrayant pour la plupart des investisseurs. Afin de minimiser le phénomène, on pourrait considérer offrir aux investisseurs un ensemble de logements.

La viabilité pour l'investisseur n'est pas le seul problème que présentent les formules étudiées. Il est important que la formule plaise au retraité. Les retraités canadiens se sont montrés exigeants en matière de rendement financier et dans la plupart des projets il a été nécessaire d'offrir d'intéressantes conditions financières. Le rendement à solde nul, qui représente le meilleur rendement pour un investisseur, sera irrecevable pour la plupart des retraités. Des formules d'amortissement décroissant ou de plus value nulle au rachat seront plus acceptables; toutefois, des renseignements spécifiques sur le marché seront exigés.

Naturellement, l'organisme parraineur d'un ensemble résidentiel pourrait agir à titre d'investisseur lorsque les rendements possibles sont raisonnables, mais insuffisants pour attirer des investisseurs indépendants. Cette possibilité aurait l'avantage de permettre à l'organisme promoteur d'être partie prenante d'un important regroupement d'habitations. Cette formule offrirait un rendement continu à partir de l'interfinancement généré de l'intérieur.

Indépendamment de ce qui précède, le rôle de l'investisseur ne doit pas être confondu avec la création d'habitations interfinancées. L'investisseur souhaite réaliser un bénéfice, alors qu'un organisme parraineur peut recourir à l'interfinancement ou à la subvention du bien-fonds pour proposer des logements aux retraités à faible revenu sans être aussi concernés par un rendement élevé, étant donné les objectifs sociaux d'un organisme de parrainage.

TABLEAU 6-1

Sensibilité des fonds d'interfinancement au coût et au prix

Dollars par pied carré

Base	Un	Deux
	Modèle	
Coût d'aménagement		Excédent disponible

TABLEAU 6-2

Valeur de la subvention du bien-fonds

	Total	Centre pour retraités	Appartements
COMPOSANTE FONCIÈRE			
Prix de base du bien-fonds (200 logements à 9 500 $ l'unité)			1 900 000
Ajustement du prix du bien-fonds en fonction de l'augmentation de la superficie du logement (15 %)			285 000
Superficie du centre pour retraités $\frac{11\,000\ pi^2}{216\,206\ pi^2}$ X 2 185 000 $		111 167	
Total de la composante foncière	2 296 167	111 167	2 185 000
MOINS			
Frais d'aménagement	591 889	33 289	558 600
Levées	6 000	316	5 684
Essais du sol	8 000	421	7 579
Frais juridiques	5 000	263	4 737
Total partiel	610 889	34 289	576 600
SUBVENTION MAXIMALE DU BIEN-FONDS	1 685 278	76 878	1 608 400

TABLEAU 6-3

Excédent prévisionnel de l'aménagement de l'ensemble hypothétique pour retraités

Type de logement : Deux chambres à coucher

Dimension du logement (pi^2) : 960

Nombre de logements : 200

Prix au pied carré : 140 $

Prix à l'unité : 134 400 $

Produit de la vente : 26 880 000 $

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL			
Appartements :	23 363 998		(Tableau 3-2)
Centre pour retraités :	1 033 925		(Tableau 3-2)
REVENU			
Produit de la vente :		26 880 000	
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278	(Tableau 3-2)
	24 397 923	28 565 278	
EXCÉDENT :	4 167 335		

NOTA :

1. Le coût du projet a été estimé dans la section 3.

TABLEAU 6-4

Démonstration des conséquences financières
d'une éventuelle occupation mixte

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 172
Logements réservés par l'organisme parraineur et loués en viager 28

	Logements vendus à leur valeur marchande	Occupation viagère
Nombre de logements :	172	28
Prix à l'unité :	134 400	
Prépaiement d'occupation viagère		30 000
Produit de la vente :	23 116 800	
Prépaiement total :		840 000

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998	
Centre pour retraités :	1 033 925	
REVENU		
Produit de la vente :		23 116 800
Prépaiement retenu :		840 000
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
	24 397 923	25 642 078
EXCÉDENT :	1 244 155	

NOTA :
1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.

TABLEAU 6-5

Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 166
Logements réservés par l'organisme parraineur et loués sur une base viagère : 22
Logements réservés par l'organisme parraineur et loués au prix du marché locatif : 12

	Logements vendus à leur valeur marchande	Occupation viagère	Location mensuelle
Nombre de logements :	166	22	12
Prix à l'unité :	134 400		
Prépaiement d'occupation viagère :		30 000	
Loyer au prix du marché :			750 $
Produit de la vente :	22 310 400		
Prépaiement total :		660 000	

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998
Centre pour retraités :	1 033 925

REVENU

Produit de la vente :		22 310 400
Prépaiement retenu :		660 000
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
Hypothèque (2) :		495 360
	24 397 923	25 151 038
EXCÉDENT :	753 115	

NOTA :

1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.

2. Le montant de l'hypothèque est calculé de la façon suivante :

Rendement annuel total :	108 000 $
Coût de fonctionnement total annuel (estimé à 320 $/unité/mois) :	46 080
Bénéfices annuels avant intérêt :	61 920
Taux hypothécaire :	12,50 %
Service de la dette couvert par les bénéfices :	495 360

TABLEAU 6-6

Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 103
Logements réservés par l'organisme parrainneur et commercialisés sur une base de «plus value nulle au rachat» 97

	Logements vendus à leur valeur marchande	Logements à plus value nulle au rachat
Nombre de logements :	103	97
Prix à l'unité :	134 400	
Prépaiement crédit logement :		92 094
Loyer au prix du marché :		
Produit de la vente :	13 843 200	
Prépaiement total :		8 933 118

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998	
Centre pour retraités :	1 033 925	
REVENU		
Produit de la vente :		13 843 200
Logements à plus value nulle au rachat :		8 933 118
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
	24 397 923	24 461 596
EXCÉDENT :	63 673	

NOTA :
1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.

TABLEAU 6-7

Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible des modes d'occupation

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 0
Logements proposés en vertu du crédit logement : 200

	Logements vendus à leur valeur marchande	Logements en crédit logement
Nombre de logements :	0	200
Prix à l'unité :	Sans objet	
Prépaiement crédit logement Loyer au prix du marché :		113 564
Produit de la vente :	0 $	
Prépaiement total :		22 712 800

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998
Centre pour retraités :	1 033 925

REVENU

Produit de la vente :		0
Prêts sans intérêt :		22 712 800
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
Hypothèque :		0
	24 397 923	24 398 078
EXCÉDENT :	155	

NOTA :
1. **Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.**

TABLEAU 6-8

Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation

Logements "vendus" à leur valeur marchande :	138
Logements proposés sur la base de baux viagers purs sans rendement au rachat :	62

	Logements vendus à leur valeur marchande	Occupation viagère pure
Nombre de logements :	138	62
Prix à l'unité :	134 400	
Prépaiement d'occupation viagère		68 456
Loyer au prix du marché :		
Produit de la vente :	18 547 200	
Prépaiement total :		4 244 272

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998	
Centre pour retraités :	1 033 925	
REVENU		
Produit de la vente :		18 547 200
Occupation viagère :		4 244 272
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
	24 397 923	24 476 750
EXCÉDENT :	78 827	

NOTA :

1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.

TABLEAU 6-9

Démonstration des conséquences financières d'un panachage possible de modes d'occupation

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 139
Logements proposés sur la base d'une participation à la mise de fonds avec la valeur nette à parts égales (50/50) entre le retraité et le promoteur : 61

	Logements vendus à leur valeur marchande	Logement avec participation à la mise de fonds
Nombre de logements :	139	61
Prix à l'unité :	134 400	
Prépaiement d'occupation viagère		67 200
Loyer au prix du marché :		
Produit de la vente :	18 681 600	
Prépaiement total :		4 099 200

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998	
Centre pour retraités :	1 033 925	
REVENU		
Produit de la vente :		18 681 600
Participation à la mise de fonds :		4 099 200 (part des retraités)
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
	24 397 923	24 466 078
EXCÉDENT :	68 155	

NOTA :
1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.
2. Logements avec participation à la mise de fonds : valeur nette à parts égales (50/50) entre le retraité et le promoteur.

TABLEAU 6-10

Démonstration des conséquences financières
du panachage possible de modes d'occupation

Logements «vendus» à leur valeur marchande : 169
Logements loués à des ménages de personnes âgées à faible revenu à 320 $ par mois (coûts de fonctionnement) 31

	Logements vendus à leur valeur marchande	Logements loués
Nombre de logements :	169	31
Prix à l'unité :	134 400	
Appartements loués :		0
Loyer au prix du marché :		
Produit de la vente :	22 713 600	
Prépaiement total :		0

RÉCAPITULATION DU CAPITAL

COÛT DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Appartements :	23 363 998	
Centre pour retraités :	1 033 925	
REVENU		
Produit de la vente :		22 713 600
Location :		0
Valeur du bien-fonds donné :		1 685 278
	24 397 923	24 398 878
EXCÉDENT :	955	

NOTA :
1. Le coût de l'ensemble résidentiel a été estimé dans la section 3.

TABLEAU 6-11 RÉCAPITULATIF DES FORMULES FINANCIÈRES POUR OCCUPANTS RETRAITÉS

	MISE DE FONDS REQUISE	COÛT D'OCCUPATION MENSUELLE	REVENU REQUIS	NOMBRE DE LOGEMENTS
Tableau 6-3				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	200
Tableau 6-4				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	172
Logements offerts sur une base viagère	30 000	320	15 360	28
Tableau 6-5				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	166
Logements offerts sur une base viagère	30 000	320	15 360	22
Logements loués	0	750	36 000	12
Tableau 6-6				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	103
Logements commercialisés sur la base d'un excédent nul au rachat	92 094	320	15 360	97
Tableau 6-7				
Logements offerts sur la base d'un crédit logement	113 564	320	15 360	200
Tableau 6-8				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	138
Logements offerts sur une base viagère pure	68 456	320	15 360	62
Tableau 6-9				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	139
Logements offerts sur la base d'une participation à la mise de fonds	67 200	525	(1) 25 200	61
Tableau 6-10				
Logements vendus à leur valeur marchande	134 400	300	14 400	169

Logements loués à des retraités à faible revenu	0	320	15 360	31

NOTA :

(1) Calculé sur la base de 50 pour cent d'un loyer au prix du marché de 750 $ par mois, plus 50 % des frais de fonctionnement de 300 $ par mois.

TABLEAU 6-12

Exemple de location de baux viagers comme moyen d'investissement

Prix de l'habitation à l'année 0 - comprend le coût et l'excédent du projet 134 400 $
Durée projetée de l'occupation par le retraité 12 ans

Durée de la période d'amortissement décroissant de la valeur de rachat 20 ans

Augmentation annuelle de la valeur marchande de l'habitation 6 %
Variation annuelle de l'IPC 5 %

Prix de revient du recyclage d'un loge[illegible] pour l'organisme parrainneur5 % de la valeur r
Frais de service perçus du locataire p[illegible] rachat du logement5 % de la valeur marchan
(s'applique uniquement aux formules [illegible]achat fondées sur la valeur marchande et l'IPC)

	Solde zéro	Amortissement décroissant	Plus value nulle au rachat
Coût du logement	134 400 $	134 400 $	134 400 $
Financement de l'investisseur	65 944	58 112	42 306
Prépaiement du loyer	68 456	76 288	92 094

	Valeur de rachat pour l'investisseur	Rendement annuel anticipé	Valeur de rachat pour l'investisseur	Rendement annuel anticipé	Valeur de rachat pour l'investisseur	Rendement annuel anticipé
Année 0	127 680		51 392		35 586	
1	135 341	105,24 %	62 867	8,18 %	43 247	2,22 %
2	143 461	47,50 %	74 802	13,46 %	51 367	10,19 %
3	152 069	32,12 %	87 224	14,50 %	59 975	12,34 %
4	161 193	25,04 %	100 162	14,58 %	69 099	13,05 %
5	170 865	20,97 %	113 648	14,36 %	78 771	13,24 %
6	181 117	18,34 %	127 715	14,02 %	89 023	13,20 %
7	191 984	16,49 %	142 396	13,66 %	99 890	13,06 %
8	203 503	15,13 %	157 730	13,29 %	111 409	12,87 %
9	215 713	14,07 %	173 754	12,94 %	123 619	12,65 %
10	228 655	13,24 %	190 511	12,61 %	136 561	12,43 %
11	242 375	12,56 %	208 045	12,29 %	150 281	12,21 %
12	256 917	12,00 %	226 402	12,00 %	164 823	12,00 %
13	272 332	11,53 %	245 631	11,73 %	180 238	11,79 %
14	288 672	11,12 %	265 786	11,47 %	181 385	10,96 %
15	305 993	10,77 %	286 920	11,23 %	197 794	10,83 %
16	324 352	10,47 %	309 094	11,01 %	215 187	10,70 %
17	343 813	10,20 %	332 370	10,80 %	233 624	10,57 %
18	364 442	9,96 %	356 813	10,61 %	253 167	10,45 %
19	386 309	9,75 %	382 494	10,43 %	273 883	10,33 %
20	409 487	9,56 %	409 487	10,26 %	295 841	10,21 %
21	434 056	9,39 %	434 056	10,05 %	319 117	10,10 %
22	460 100	9,23 %	460 100	9,86 %	343 790	9,99 %
23	487 706	9,09 %	487 706	9,69 %	369 943	9,89 %

24	516 968	8,96 %	516 968	9,53 %	397 665	9,79 %
25	547 986	8,84 %	547 986	9,39 %	427 051	9,69 %

7.0 RECOMMANDATIONS POUR L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À LONDON

On trouvera ci-dessous une série de recommandations à l'intention d'un organisme parraineur souhaitant construire un ensemble résidentiel pour des retraités propriétaires dans la région de London.

7.1 Besoins en matière d'analyse approfondie du marché

L'analyse financière et l'analyse de marché du présent rapport sont fondées, en partie, sur des hypothèses concernant la demande et l'abordabilité, qui ont été extrapolées des données statistiques relatives au marché de l'habitation de London.

Un organisme parraineur souhaitant construire l'ensemble résidentiel devra entreprendre une analyse en profondeur du marché. Il est important que les promoteurs disposent d'informations sur les besoins et les attentes spécifiques du groupe cible.

On peut recueillir ce genre de renseignements en organisant des réunions avec le groupe cible et à partir de sondages auprès des retraités éventuellement intéressés par l'ensemble d'habitation. Les réponses du groupe cible peuvent fournir à l'organisme parraineur des renseignements sur la demande et les prix, en plus de mettre en relief l'importance de certaines caractéristiques de l'ensemble résidentiel tels que l'emplacement ou certains détails relatifs à sa conception et aux services offerts.

7.2 Dimension de l'ensemble résidentiel

Vu la taille limitée du marché de London pour un ensemble d'habitation dont seraient propriétaires les retraités, l'acceptabilité du marché sera partiellement fonction de la taille du projet. Plus l'ensemble résidentiel sera important, plus il sera nécessaire de le rendre attrayant pour le groupe cible.

Entre 200 et 300 appartements en copropriété ont été construits chaque année au cours des dernières années. Cela signifie, globalement, que le marché du logement à London est en mesure d'absorber ce nombre de logements. Bien que les ensembles résidentiels pour retraités propriétaires s'adresseront à un groupe quelque peu différent, il est improbable que le marché de London soit en mesure d'absorber annuellement entre 160 et 200 logements pour retraités, sauf si l'ensemble résidentiel possède des caractéristiques attrayantes au niveau du prix ou de ses équipements.

On trouvera au Tableau 4-5 une estimation du degré de pénétration nécessaire du groupe cible pour réaliser la vente de 160 logements à des retraités propriétaires. La taille du groupe cible est présumée être fonction de l'abordabilité de l'ensemble résidentiel par rapport au prix des maisons. Selon les statistiques, pour vendre 160 logements de 130 000 $, un organisme parraineur devra convaincre 5,1 pour cent des personnes âgées (entre 65 et 74 ans) dont la maison vaut plus cher, d'acheter un logement; soit sous forme de tableau :

Coût du logement	Pénétration requise du marché
110 000 $	3,4 pour cent
130 000 $	5,1 pour cent
150 000 $	7,75 pour cent
170 000 $	11,8 pour cent
190 000 $	17,3 pour cent
210 000 $	23,6 pour cent
230 000 $	34,8 pour cent
250 000 $	60,3 pour cent

7.3 Type de logements

Un ensemble résidentiel pour retraités propriétaires devrait être composé principalement de logements de deux chambres à coucher. Les statistiques montrent que la majorité des personnes âgées qui envisagent l'acquisition d'un logement de retraite désireront un logement de deux chambres à coucher. Cela s'explique par le fait que la plupart des acheteurs auront été propriétaires de maison, et qu'ils seront habitués à disposer de beaucoup d'espace. Les retraités souhaitent aussi pouvoir héberger des amis et des parents de passage, ce pourquoi une seconde chambre à coucher est nécessaire.

Un projet résidentiel devrait également comprendre un petit pourcentage de logements d'une et de trois chambres à coucher afin de répondre aux besoins particuliers de certains acheteurs. Les logements d'une chambre à coucher intéresseraient les retraités aux moyens plus restreints, ou ceux qui ont déjà des besoins d'espace plus limités. Il a été constaté que les logements de trois chambres à coucher intéressaient les retraités qui avaient davantage besoin d'espace.

7.4 Fixation du prix des logements

La fixation du prix des logements est fonction de la dimension du marché et des objectifs de l'organisme parraineur. Le promoteur peut choisir de répondre aux

besoins d'un groupe vendant des maisons modestes. En revanche, l'organisme parraineur peut souhaiter satisfaire les exigences de groupes à revenu moyen ou supérieur, afin de subventionner la construction et l'exploitation de logements destinés à des personnes disposant de faibles revenus.

Sur le marché de London, l'acceptabilité d'une habitation sera fonction du prix de vente à l'unité de surface. Les prix courants pratiqués pour la vente de logements en copropriété à London se situent entre 110 $ le pied carré pour les logements en copropriété de qualité standard, et 130 $ le pied carré pour les logements de luxe. Les logements standards en copropriété se vendent actuellement jusqu'à 110 000 $, contre plus de 180 000 $ pour les logements de luxe.

Bien que le marché de l'habitation ne soit pas nécessairement limité à ces montants, on peut se servir de ces prix comme repères pour fixer les prix des logements neufs dans un ensemble résidentiel pour personnes âgées.

7.5 Structure d'occupation

En ce qui a trait à la structure d'occupation, le présent rapport recommande, à la fois pour les logements au coût du marché et pour ceux dont le coût est réduit, qu'un organisme parraineur d'ensembles résidentiels tienne compte de ce qui suit :

i) Structure relative aux habitations en copropriété

Qu'une habitation en copropriété soit établie, indépendamment de la structure réelle d'occupation retenue pour les occupants. Il en découlera une réduction de l'impôt foncier, et une clarification du transfert des coûts de fonctionnement et des impôts.

ii) Logements de retraités au prix du marché

Il est recommandé que le mode d'occupation proposé aux retraités dépende du degré de contrôle à long terme souhaité par l'organisme parraineur.

Si un contrôle à long terme n'est pas souhaité, la structure standard pour les habitations en copropriété franche doit être utilisée sous la forme décrite à la section 5.3. Quoique certaines dispositions restreignant l'occupation ou la revente puissent être incluses, les éventuels problèmes juridiques, actuels ou futurs, entourant ces restrictions continueront

d'exister. En conséquence, le contrôle à long terme par un organisme parraineur sans but lucratif sur une habitation en copropriété ne peut pas être présumé.

Si le contrôle à long terme est souhaité, la structure de copropriété à bail devrait être utilisée tel que décrit à la section 5.7. Une partie ou la totalité des droits afférents à chaque logement individuel devrait être conservée par le promoteur, et des conventions contractuelles de remplacement devraient être passées avec chaque occupant.

Si l'organisme parraineur choisit une structure de propriété contrôlée, il est recommandé qu'il établisse avec l'occupant de chaque logement un accord de propriété sans gain de survie, tel que décrit à la section 5.7.

Il en est ainsi pour les raisons suivantes :

(a) cela réduit les arrangements juridiques à deux documents légalement clairs (achat d'une habitation en copropriété et contrat de «société de personnes» entre le retraité et l'organisme parraineur)
(b) cela ne crée bien évidemment pas de rapport locateur-locataire
(c) il s'agit d'une structure souple, et les divers occupants d'un immeuble peuvent passer des accords différents
(d) cela assure une sécurité juridique claire pour le titulaire du droit de propriété d'un logement individuel, indépendamment de toute future difficulté financière ou autre rencontrée par l'organisme promoteur de l'ensemble résidentiel
(e) cela autorise la participation éventuelle d'investisseurs privés individuels qui peuvent être concernés par une ou plusieurs habitations, et qui peuvent aussi bénéficier de la même sécurité que les occupants au plan de la propriété.

7.6 Logements réservés aux retraités à faible revenu

La décision de réserver des logements à l'intention des retraités à faible revenu revient à l'organisme parraineur, dans le cadre des objectifs sociaux visés par l'ensemble résidentiel particulier. Le contexte londonien ne varie pas des conditions qui prévalent dans d'autres régions; la réservation de logements en vue de leur location par le promoteur ne constitue pas un problème important, mais il

doit être pris en compte dans la structure financière de l'ensemble résidentiel. Compte tenu de l'absence de viabilité locative à London, il est probable que cette catégorie de logements ne serait pas proposée avec des loyers au prix du marché, mais spécifiquement réservée aux retraités à faible revenu, après enquête sur leurs moyens financiers.

Une alternative proposée aux Tableaux 6-5 et 6-6 serait que les logements soient réservés aux personnes disposant d'un petit capital, qu'elles verseraient afin de réduire leurs coûts mensuels. Vu le coût élevé du service de la dette généré par le coût total du capital d'un immeuble, la réduction des versements de prépaiement est raisonnable, si le retraité n'obtient pratiquement pas de plus value sur son prépaiement à la fin de l'occupation, l'investisseur ou le promoteur encaissant tout le profit généré par l'appréciation d'un logement; ou si les logements sont réservés aux membres de l'organisme de parrainage, par exemple des membres du clergé à la retraite. Ainsi, le coût d'un logement de 116 895 $ financé au taux de 12,5 % (intérêt seul) représente un montant de 1 300 $ par mois pour le service de la dette - non compris les coûts de fonctionnement ou les impôts.

Si le retraité pouvait verser la moitié du coût du logement et que le solde était emprunté, le coût de l'intérêt serait quand même de 650 $ par mois soit, une fois ajoutés les coûts de fonctionnement et les impôts, un coût mensuel supérieur au taux de location typique pratiqué pour des appartements semblables à London.

Les structures d'investissement ont été décrites au Tableau 6, et si un organisme parraineur décidait de réserver des logements pour son clergé à la retraite, le remboursement de l'argent n'aurait pratiquement aucun impact sur la structure globale de la propriété. Dans un tel contexte, le remboursement pourrait être calculé sur la base de l'indice des prix à la consommation, et le retraité ou sa succession recouvrait un montant proportionnel à l'inflation, et le promoteur pourrait recycler le logement à un prix ajusté uniquement en fonction de l'inflation.

Manifestement, le modèle global présente plusieurs solutions de rechange pour la création de logements à des prix réduits à l'intention de personnes à faible revenu ou disposant de peu de biens, ces logements devant être proposés selon un mode d'occupation différent.

8.0 RÉFÉRENCES

8.1 Entrevues

Les administrateurs ou des représentants du conseil d'administration des ensembles résidentiels suivants nous ont accordé des entrevues :

The Eastwood Community - Kitchener, Ontario
The Elridge - Guelph, Ontario
Metropolitan Toronto Seniors Shared Equity Project - Scarborough, Ontario
Parkview Village - Stouffville, Ontario
The Toronto Finnish-Canadian Centre (Suomi-Koti) - Toronto, Ontario
Wyndham Gardens - Unionville, Ontario

Des recherches ont été effectuées à partir de la documentation disponible sur les ensembles résidentiels suivants :

Kiwanis Chateau - Winnipeg, Manitoba
Nithview Seniors Village - New Hamburg, Ontario
St. Elizabeth Village - Hamilton, Ontario

Les références spécifiques aux divers détails caractérisant les ensembles résidentiels n'ont pas été notées. Le fait que pour certains des ensembles étudiés, des questions de législation provinciale semblent rester en suspens vient de l'instabilité actuelle du secteur du logement de retraite en quasi propriété.

8.2 Bibliographie

Les documents et publications suivants ont été consultés pour la préparation du présent rapport :

Brink, Satya, Housing Elderly People in Canada: Working towards a continuum of housing choices appropriate to their needs. Exposé présenté à la conférence annuelle de la Canadian Association of Gerontology, Vancouver, Octobre 1984.

Campbell, Goodell Consultants Limited, Concept Evaluation of Life Tenancies, Volumes 1 et 2. Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1987.

Société centrale d'hypothèques et de logement. 1989 Statistiques du logement au Canada. Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1990.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport d'enquête sur les logements locatifs : Région métropolitaine de recensement de London (octobre 1989), Société canadienne d'hypothèques de logement, 1989.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le logement et les personnes âgées : Une bibliographie. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques de logement, 1987.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Logement pour les Canadiens âgés : nouveaux mécanismes financiers et modes d'occupation, Ottawa : Société canadienne d'hypothèques de logement, 1988.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Innovations en matière de logements pour personnes âgées : Prix d'excellence en habitation de la SCHL 1988. Ottawa; Société canadienne d'hypothèques de logement, 1989.

Association canadienne de l'immeuble. Service Inter-Agences 1989 Relevé statistique. Toronto : Association canadienne de l'immeuble, 1990.

Cheshire et Burn. Law of Real Property, 13th Edition. London, Butterworths, 1982.

Co-operative Housing Federation of Toronto. Housing for Seniors Citizens: Is the Non-Profit Co-operative Housing Program Feasible? Toronto : Co-operative Housing Federation of Toronto Inc., 1980.

Ellingham, Ian, John A. MacLennan et Nicholas W. Dick. Alternative Methods of Financing Non-Profit Senior Citizens' Housing. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1984.

Filion, Pierre et Trudi E. Bunting, Accessibilité du logement au Canada. Ottawa : Statistique Canada, 1990.

Gouvernement de l'Ontario. Stratégies de réaménagement : Réforme globale des soins de longue durée en Ontario, Toronto : Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 1990

Gutman, Gloria M., Stephen L. Milistein et Veronica Doyle. Attitudes of Seniors to Special Retirement Housing, Life Tenancy Arrangements and Other Housing Options. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1987.

Gunn, Jonathan P., et Jacqueline Verkley et Lynda Newman. Older Canadian Homeowners: A Literature Review. Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1983.

Laventhol & Howarth. Lifecare Industry - 1983. Philadelphie : Laventhol & Howarth, 1982.

Levy, Joseph. Selected Retirement Communities in Ontario. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

Ontario Association of Non-Profit Homes and Services. Non-Profit Housing Resource Manual. Toronto : Ontario Association of Non-Profit Homes and Services, 1989.

Orr, Kevin. The Process of Developing Sponsored Senior Citizens' Housing Projects. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.

Loeb, Audrey M. Condominium Law and Administration, 2e édition. Toronto : Carswell, 1989.

Sterholff, A.H. et Rayner, W.B.ed. Anger and Honsberger: Law of Property, Aurora, Canada Law Book Inc., 1985.

Statistique Canada. Profils : Secteur de recensement de London - Recensement de 1986. Ottawa : Statistique Canada, 1988.

ANNEXE A

GLOSSAIRE

Bien que la terminologie utilisée dans la présente étude soit largement répandue dans les secteurs de l'immobilier en général et du logement pour retraités, voici quelques définitions et explications qui précisent la signification des expressions employées dans le contexte de notre étude.

Copropriété - Habitation en copropriété

Expression décrivant un immeuble divisé en logements dont les propriétaires sont différents.

Société d'habitation en copropriété

Expression décrivant la personne juridique chargée principalement de contrôler, de gérer et d'administrer les éléments et les biens communs de la copropriété. Chaque personne qui est propriétaire ou qui détient une hypothèque enregistrée sur un logement en copropriété dispose d'un droit de vote dans la société.

Contrôle

Expression décrivant le niveau de participation d'un organisme parraineur sans but lucratif aux décisions relatives à la gestion et au choix des résidents d'un ensemble de logements de retraite une fois qu'il est occupé.

Commercial

Terme utilisé pour décrire les projets d'initiative privée et le secteur du marché de l'habitation à but lucratif.

Bail viager

Expression qui décrit un contrat de location qui donne au locataire le droit d'occuper un logement à vie en échange d'un prépaiement du loyer par le biais d'une somme forfaitaire. Une partie du prépaiement du loyer peut être remboursée au décès du locataire. Un locataire par bail viager est habituellement responsable des versements mensuels nécessaires pour couvrir le coût des services publics et de l'entretien.

Crédit logement

Expression décrivant une forme de contrat légal qui octroie à l'occupant le droit d'habiter à vie le logement sans payer

de loyer, en échange d'un prêt à l'organisme parraineur de l'ensemble d'habitations. L'occupant est habituellement responsable des versements mensuels nécessaires pour couvrir le coût des services publics et de l'entretien.

Loyer du marché - Loyer économique

Il s'agit du montant moyen de loyer requis pour un logement semblable sur le marché.

Prix maximum d'un logement (PML)

Les prix maxima des logements, établis par la SCHL en collaboration avec le ministère du Logement, sont les montants maxima acceptables pour l'aménagement d'habitations modestes. Ces évaluations sont faites au moins une fois par an et varient d'une localité à l'autre à travers la province.

Société privée sans but lucratif

Terme décrivant un organisme sans but lucratif constitué en personne morale. La société peut agir à titre de promoteur et/ou gestionnaire d'un ensemble résidentiel pour retraités.

Ensemble résidentiel - Ensemble immobilier

Expression par laquelle on entend les infrastructures matérielles conçues pour héberger les retraités.

Logement à loyer proportionné au revenu (LPR)

Il s'agit d'un type d'habitation offert aux particuliers à un loyer calculé proportionnellement au revenu de l'occupant. Les loyers des logements LPR sont parfois subventionnés par le biais de programmes comme le Programme de supplément du loyer du ministère du Logement de l'Ontario, où le gouvernement verse la différence entre le «loyer du marché» du logement et le loyer réduit acquitté par l'occupant.

Financement par le résident

Cette expression s'applique à des habitations construites grâce à la mise de fonds fournie par les retraités. Cela comprend les habitations en copropriétés pour personnes âgées, les baux viagers, les formules de participation à la mise de fonds, et d'autres formules assurant la quasi propriété.

Logement pour retraités - Logement de retraite

Expression décrivant des habitations destinées à des particuliers âgés de plus de 60 ans et à des couples dont au moins un des conjoints a plus de 60 ans.

Ensemble résidentiel à caractère social

Expression utilisée pour décrire les logements sociaux lancés par le gouvernement ou par un organisme parrainneur sans but lucratif. L'objet de ces ensembles résidentiels est de répondre aux besoins sociaux en matière de logement, plutôt que de faire réaliser un bénéfice au propriétaire.

ANNEXE B

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX EN VIGUEUR

Il existe en Ontario deux programmes susceptibles d'être utilisés dans un ensemble résidentiel pour retraités propriétaires. Il s'agit du Programme de supplément de loyer et du Programme privé sans but lucratif.

B.1 Programme de supplément du loyer

Le ministère du Logement de l'Ontario a mis en place un programme de supplément du loyer pour mettre des logements locatifs à la disposition de personnes qui, autrement, ne pourraient pas se permettre d'habiter un logement adéquat.

Dans le cadre de ce programme, le propriétaire passe une convention avec la Société de logement de l'Ontario, laquelle garantira, pour une durée prédéterminée, le paiement du plein montant du loyer économique du logement. Ces loyers sont négociés tous les ans afin de prendre en compte l'évolution permanente des loyers sur le marché local.

L'occupant du logement est choisi par la commission locale de logement. Le rapport locateur-locataire continue toutefois d'exister, et l'occupant paie un loyer déterminé selon une échelle des loyers proportionnés au revenu calculé par la commission locale de logement. La Société de logement de l'Ontario paie la différence entre le loyer versé par l'occupant et le loyer du marché pour le logement.

Selon le bureau du ministère du Logement à London, les logements offerts dans le cadre du Programme de supplément du loyer doivent être modestes afin de satisfaire aux exigences de ce programme. Ce service ministériel a également déclaré qu'aucun logement pouvant entrer dans le cadre du Programme de supplément du loyer n'était actuellement en construction ou planifié pour le proche avenir.

B.2 Programme privé sans but lucratif

Le Programme privé sans but lucratif est le principal instrument utilisé actuellement pour faciliter la construction de nouvelles habitations abordables en Ontario. Le programme est constitué de plusieurs sous-programmes qui font appel à divers degrés de participation de la part des autorités fédérales et provinciales.

Les éléments de base du programme sont les suivants :

(i) Le programme est accessible aux sociétés privées sans but lucratif, comme celles que parrainent souvent les organismes religieux, les groupes ethniques et les clubs de service social.

(ii) Assurance hypothécaire sur cent pour cent du prix maximun autorisé des logements de l'ensemble résidentiel.

(iii) Une structure ciblée de loyers, permettant dans un grand nombre d'ensembles résidentiels un panachage de catégories sociales.

(iv) Une subvention est versée mensuellement pour (i) rendre l'ensemble résidentiel viable en fonction des loyers pratiqués sur le marché, et pour (ii) subventionner le loyer des occupants qui ne peuvent se permettre les loyers pratiqués sur le marché.

Application du Programme privé sans but lucratif à un ensemble résidentiel pour propriétaires retraités

Il serait possible de concevoir un ensemble résidentiel où un groupe de logements seraient vendus à une société liée sans but lucratif sous contrôle de l'organisme parrainer du projet. Ces logements seraient destinés, en majeure partie, à des occupants dont les besoins sont les plus impérieux. Les logements seraient construits selon la formule «clé en main» et livrés, une fois achevés, à la société sans but lucratif.

Les principales restrictions liées à cette formule seraient les suivantes :

(i) Les logements devraient se vendre au prix unitaire maximum, soit actuellement 80 000 $ pour un logement de deux chambres à coucher, et 73 000 $ pour un logement d'une chambre à coucher. Il faudrait que ces logements soient conçus et désignés spécifiquement pour répondre à ces conditions financières.

(ii) Le Programme privé sans but lucratif reçoit parfois des demandes de proposition «concurrentielles». Même si le programme actuel peut favoriser une proposition éventuelle qui permettrait de construire de nombreux logements pour des personnes à faible revenu, cela ne donne pas priorité aux logements pour retraités.

(iii) Le programme impose des délais précis pour les demandes de proposition, l'attribution des logements, et leur livraison. L'ensemble résidentiel envisagé doit se conformer à ces règlements.

(iv) La future disponibilité de ce type de logement est très incertaine, à cause de la diminution des contributions du gouvernement fédéral, et du fait que les engagements provinciaux autres que pour le programme «Maisons pour de bon» ne sont pas arrêtés.

Le Programme privé d'habitations sans but lucratif est une formule permettant de construire un ensemble de logements pour personnes à faible revenu. À condition que l'opportunité de la demande cadre avec le projet, cette formule peut être étudiée par un organisme parraineur sans but lucratif.

B.3 Programmes de services sociaux envisageables

Le ministère des Services sociaux et communautaires et le ministère du Logement réexaminent actuellement en profondeur leur concept de soins de longue durée.

Des initiatives telles que «Vivre en collectivité» voient le jour. Même si ce programme particulier n'est pas spécifiquement axé sur l'habitation, il est conçu pour améliorer les groupes d'habitations pour personnes âgées, en leur fournissant des services d'appoint appropriés. L'objet est d'éviter la mise en institution des retraités, en leur procurant des services d'appoint à domicile, ce qui comprend les ensembles résidentiels pour retraités.

Plusieurs programmes sont en préparation, et il est donc suggéré de communiquer avec le ministère des Services sociaux et communautaires pour obtenir des renseignements sur les occasions particulières qui pourraient se présenter, Le document «Stratégies de réaménagement : réforme globale des soins de longue durée en Ontario» traite des orientations possibles d'une réforme du système de soins de longue durée en Ontario.

ANNEXE C

APPUI GOUVERNEMENTAL ÉVENTUEL AUX ENSEMBLES RÉSIDENTIELS POUR RETRAITÉS PROPRIÉTAIRES

Il existe un certain nombre de possibilités pour obtenir un soutien financier de la part des organismes fédéraux et provinciaux oeuvrant dans le logement, pour les habitations destinées à des retraités propriétaires.

L'expérience passée a démontré qu'un appui financier permanent des organismes gouvernementaux n'est pas nécessaire dans le cas des ensembles résidentiels pour etraités propriétaires à l'exception des logements subventionnés qui sont destinés aux personnes à faible revenu.

Toutefois, un grand nombre d'organismes et d'associations constatent que la mise en oeuvre d'un ensemble résidentiel pour retraités, en dehors des programmes existants pour les logements sans but lucratif, est difficile. Au nombre des difficultés figurent :

(i) **Détermination d'une méthode appropriée pour la mise en oeuvre d'un projet.**
Beaucoup d'associations rencontrent des problèmes pour déterminer une méthode de mise en oeuvre qui permettra de répondre aux objectifs de l'organisme de parrainage, qui puisse être financée, qui puisse être financièrement viable à long terme, et qui satisfasse aux obligations légales. Cette situation contraste avec celle où l'on a obtenu un financement du gouvernement, car les détails des programmes sont alors spécifiés.

(ii) **Élaboration d'une documentation complète relative au mode d'occupation retenu.**
La documentation relative au mode d'occupation des projets étudiés varie énormément. Le manque d'uniformisation des contrats a forcé les avocats des acheteurs potentiels à examiner attentivement la documentation. Certains avocats se sont déclarés préoccupés par la documentation inhabituelle qui est utilisée, et par le fait qu'elle n'a pas été testée devant les tribunaux.

(iii) **Négociation avec un établissement financier pour le financement d'un ensemble résidentiel.**
Un capital considérable est nécessaire pour la construction d'ensembles résidentiels. Les établissements financiers demandent généralement que le financement original de la construction soit garanti

sous une forme ou une autre. Les ensembles résidentiels étudiés ont obtenu des garanties financières d'importants organismes de parrainage (comme un asile de vieillards), des entrepreneurs construisant l'ensemble résidentiel, ou des garanties personnelles auprès de membres de la communauté parrainant le projet. Il ne s'agit pas de solutions dont peuvent se prévaloir tous les promoteurs de projets.

(iv) **Préoccupations relatives à la faillite d'un ensemble résidentiel qui menacerait le droit d'occupation et la sécurité des retraités concernés.**
Le désir de protéger les économies des retraités est un élément important à prendre en compte pour la plupart des éventuels organismes parraineurs d'ensembles résidentiels. L'échec d'une formule quelconque d'ensemble résidentiel risque de faire naître de grandes appréhensions parmi les retraités de la province, et de tuer toute autre initiative en ce sens.

(v) **Charges financières relatives à l'obtention des autorisations municipales**
Les autorisations municipales deviennent de plus en plus difficiles à obtenir, et les grandes municipalités exigent des sommes de plus en plus élevées à un stade précoce des projets, afin de payer les planificateurs, les avocats et les frais municipaux. Ces formalités doivent être remplies avant que les habitations puisse être vendues, ou que le financement de l'ensemble résidentiel ait pu être finalisé.

(vi) **Coûts occasionnés par le Programme de garantie des maisons neuves**
Le Programme de garantie des maisons neuves de l'Ontario est axé sur les promoteurs commerciaux. Les engagements financiers, souvent de nature personnelle, ne sont pas faciles à obtenir pour des organismes sans but lucratif, ce qui limite l'accès aux formules de copropriété.

En conséquence, la combinaison des moyens suivants pourrait constituer un soutien éventuel à la construction de tels ensembles résidentiels :

(i) **Autorisation gouvernementale de méthodes standards**
L'approbation de méthodes standards pour la mise en place d'ensembles résidentiels pour retraités en toute propriété ou en quasi propriété, et l'approbation d'une documentation normalisée faciliteraient le travail des associations. Certains documents ont été élaborés par le Groupe d'étude sur le logement abordable du

ministère du Logement de l'Ontario à la fin des années 1980. Une documentation complémentaire qui explique les méthodes aux groupes ou associations éventuellement intéressés devrait être disponible.

(ii) **Garantie gouvernementale de l'occupation et des paiements des retraités**
Nous avons vu que la commercialisation des ensembles résidentiels pour personnes âgées offrant des modes d'occupation différents s'appuyait largement sur l'estime dans laquelle un marché géographique et/ou culturel tenait le promoteur. Afin d'aider les organismes parraineurs d'ensembles résidentiels à construire des habitations offrant des modes d'occupation différents, les organismes gouvernementaux devraient pouvoir assurer aux occupants une sécurité additionnelle. Cette sécurité pourrait prendre la forme d'une garantie d'occupation et de remboursement du loyer.

(iii) **Garantie du financement de l'ensemble résidentiel**
Un programme destiné à aider les organismes parraineurs d'un ensemble résidentiel à obtenir le financement initial nécessaire permettrait à grand nombre de promoteurs à mettre en place cette formule d'habitation. Il pourrait s'agir de garanties gouvernementales de financement pour des ensembles résidentiels approuvés.

(iv) **Prêt subvention ou prêt remboursable à des fins d'aménagement**
Dans le contexte d'un programme, un financement minimum, destiné à aider un groupe à assembler les documents initiaux nécessaires à la commercialisation et au rezonage du site, serait d'un grand secours. L'organisme gouvernemental pourrait récupérer ces fonds lorsque l'ensemble résidentiel voit effectivement le jour, et les abandonner dans le cas où l'on ne donne pas suite au projet.

(v) **Garanties gouvernementales pour satisfaire aux exigences du Programme de garantie des maisons neuves**
Des garanties fédérales ou provinciales pour aider les organismes parraineurs sans but lucratif seraient d'un grand secours dans le cas des logements en copropriété.

Tout programme d'aide gouvernementale que nous avons suggéré pourrait être conditionnel à :

- l'offre d'un mode d'occupation approuvé, par un organisme parraineur sans but lucratif reconnu,

- la fourniture de logements modestes aux retraités,

- des engagements fermes, accompagnés de mises de fonds, pour un pourcentage spécifique de logements avant l'engagement définitif,

- un engagement de la part de l'organisme parraineur de réserver un pourcentage spécifié d'habitations au logement de personnes à faible revenu dans le cadre d'un programme gouvernemental de supplément du loyer. L'approbation de la subvention serait laissée à l'appréciation de la commission locale ou provinciale de logement.

Dans le but de minimiser les dépenses gouvernementales, on suggère que la première démarche soit la mise en oeuvre des accords stipulés et des projets d'ensembles résidentiels acceptables.

Programmes envisageables

On peut envisager un grand nombre de programmes spécifiques, et l'on a élaboré une série de mesures prévoyant un recours croissant à ces programmes. À chaque étape, le coût augmente, et les activités administratives sont plus nombreuses, étant donné que les programmes exposent progressivement l'organisme gouvernemental à des risques supplémentaires. Les structures de programme suivantes pourraient être envisagées :

Programme A - Implication minimale

Les éléments du programme pourraient comprendre :

(i) Mise au point de méthodes et de contrats ayant fait leur preuve pour utilisation par l'organisme parraineur,

(ii) Application d'une condition stipulant que les ensembles résidentiels doivent être construits et gérés par des organismes sans but lucratif s'ils veulent avoir accès aux prestations du programme,

(iii) L'obligation qu'au moins dix pour cent des logements soient proposés à la commission locale de logement pour supplément du loyer.

(iv) Une disposition prévoyant une subvention minimale pour encourager les associations à faire usage de méthodes et de contrats reconnus, et pour réserver les logements au supplément du loyer.

Programme B - Implication additionnelle

Ce programme comprendrait en plus les aspects suivants :

(v) La possibilité d'un prêt important à l'aménagement, versé à tempérament, par exemple après l'approbation du concept de l'ensemble résidentiel, une fois fournie la preuve de la disponibilité d'un site, au moment de l'achèvement des plans et au début de la commercialisation. On pourrait renoncer au remboursement du prêt si l'ensemble résidentiel ne se concrétisait pas, ou le prêt serait récupéré une fois le projet terminé. Le montant du prêt serait fonction du type de municipalité, et des coûts estimés pour l'obtention d'un zonage approprié.

(vi) Application d'une restriction voulant que les moyens engagés pour construire les ensembles résidentiels restent modestes. On pourrait appliquer une restriction sur les coûts en capital les fixant à 135 pour cent du prix maximum du logement qui a cours dans la collectivité au sein de laquelle l'ensemble résidentiel doit être construit.

(vii) Une garantie gouvernementale, dans le cadre du Programme de garantie des maisons neuves, pour réduire les conditions de garantie personnelle de la part des membres de l'organisme parraineur.

(viii) Examen gouvernemental des documents et de la structure financière du projet.

(ix) Délivrance par le gouvernement d'un «sceau d'homologation» indiquant que l'ensemble résidentiel est conforme à ses directives, pour utilisation aux fins de commercialisation.

Programme C - Implication additionnelle

Ce programme pourrait comprendre en plus les aspects suivants :

(x) Garantie gouvernementale du financement de l'ensemble résidentiel,

(xi) Garantie gouvernementale du droit d'occupation et de la sécurité des investissements fournis par les retraités.